



JAARVERSLAG 2021

‘Samenwerken in moeilijke tijden’



Woningstichting Het Grootslag





Inhoudsopgave

Een woord vooraf	4
Deel I BESTUURSVERSLAG	7
Bestuursverslag	8
Voorbij corona	8
Oorlog in Oekraïne	8
Ontwikkelingen op de woningmarkt	9
Rutte IV - prioriteiten volkshuisvesting	9
Andere opvallende gebeurtenissen/zaken	14
Prestatieafspraken gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties.....	16
Governance	17
Huurdersparticipatie	21
Maatschappelijke binding	23
Risico's en risicomangement	26
Realisatie van onze maatschappelijke ambities.....	34
Organisatie	34
Ondernemingsvisie 2020-2024	35
Evenwichtige verdeling mannen en vrouwen	37
Financieel perspectief	37
Marktwaaarde.....	38
Beleidswaarde	39
Jaarresultaat.....	41
Voorstel resultaatbestemming.....	41
Deel II VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT	42
Terugblik op 2021.....	43
Visie en kaders.....	43
Governance: Commissies van de raad	44
Interne en externe toezichtkaders.....	44
Jaarverslag 2021 van de raad	45
Verslag van het gehouden toezicht.....	45
RvT en de stakeholders van Het Grootslag	49
Samenstelling en functioneren van de RvT	50
Tot slot.....	52



Deel III VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	54
Organisatie en bedrijfsvoering	55
Inleiding	56
Speerpunten voor 2021	56
Wendbaar houden van onze organisatie / HRM	58
Overige organisatiezaken	61
Verhuur en wonen	65
Inleiding	67
Speerpunten voor 2021	67
Verhuur	69
Wonen	76
Perspectief leefbaarheid	82
Wonen en zorg en maatschappelijk vastgoed	84
Inleiding	85
Speerpunten voor 2021	85
Transitie verzorgingshuizen	87
Uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO) en Begeleid Wonen (BW)	88
Huisvesting zorgmijders	88
Samenwerkingsovereenkomsten / hulpstructuren	88
Behoud van de vitaliteit en leefkwaliteit van buurten, wijken en dorpen	90
Vastgoed, onderhoud en verduurzaming	92
Inleiding	94
Speerpunten voor 2021	94
Vastgoedsturing	97
Onderhoud	98
Dagelijks onderhoud	99
Planmatig onderhoud en woningverbetering	99
Verduurzaming	100
Nieuwbouw	101
Financiële continuïteit	107
Inleiding	107
Waarborgen voor financiële continuïteit	107
Financiële ontwikkelingen en belemmeringen	108
Investerings	108



Treasury.....	108
Jaarresultaat.....	109
Financiële prestatie-indicatoren	109
Besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting.....	114
Deel IV JAARREKENING.....	115
Balans	116
Winst- en verliesrekening.....	118
Kasstroomoverzicht.....	119
Toelichting op de jaarrekening.....	121
Deel IV Controle verklaring van de accountant.....	174



Een woord vooraf

Op het moment dat we dit schrijven, lijkt de coronacrisis definitief op retour. Bijna twee jaar na de wereldwijde uitbraak zijn nagenoeg alle beperkingen van tafel en kan de samenleving 'weer los'. En dat is maar goed ook want we hebben alle aandacht en energie nodig voor de volgende uitdagingen en opgaven. Wat te denken van het enorme woningtekort en mede daardoor de excessief stijgende woningprijzen. Wat betekenen de explosief stijgende energiekosten en inflatie voor huishoudens? Corona heeft onze samenleving hard en diep geraakt. Medestanders en tegenstanders van het gevoerde beleid zijn nog steeds verdeeld. Genoemde ontwikkelingen rondom de woningmarkt en stijgende huishouduitgaven zorgen voor toenemende tweedeling.

En na de coronacrisis, dient de volgende zich alweer aan. De oorlog in Oekraïne zorgt voor grote onzekerheid en angst. We zullen allemaal geconfronteerd worden met de gevolgen hiervan. Verder oplopende energielasten, een mogelijke recessie, verhoogde uitgaven voor defensie en een enorme humanitaire ramp. We zullen de komende maanden met opvang van vele tienduizenden Oekraïners geconfronteerd worden. Dit doen we als samenleving met overtuiging en veel mededogen, maar de prijs zal hoog zijn. Alsof de titel voor het werkplan 2021 'Samenwerken in moeilijke tijden', was voorzien. Alleen met elkaar kunnen we de huidige problemen aan!

Door de rampspoed die zich in Oekraïne en omliggende landen voltrekt, lijkt al het andere relatief, maar dat is het natuurlijk niet. Dichter bij huis zien we gelukkig een positieve ontwikkeling voor de woningmarkt en de sociale huursector. In navolging op de Actieagenda Wonen heeft het kabinet Rutte-IV opvallende en goede keuzes gemaakt. Zo hebben we weer een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de verhuurderheffing wordt vanaf 2023 afgeschaft.

We zijn blij dat de overheid de regie terugpakt op de woningmarkt. We delen de beweegredenen van de minister ten volle: "De afgelopen jaren hebben we de rol van de overheid te klein gemaakt. Te veel is geloofd dat de markt als vanzelf een oplossing zou bieden. Te lang is gedacht dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes als vanzelf zou leiden tot de oplossing van de vraagstukken waar we als Nederland als geheel voor staan.

De ambities op het gebied van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn geweldig grote opdrachten. De manier waarop we onze fysieke ruimte inrichten is immers bepalend voor de manier waarop we onze samenleving inrichten. Bij het bouwen van wijken gaat het eigenlijk om het bouwen van gemeenschappen. Met andere woorden: wij vormen onze wijken en vervolgens vormen zij ons.

Wonen is een eerste levensbehoefte. Een goed, duurzaam en betaalbaar huis in een leefbare wijk is vormt de basis van je bestaan. Het is mijn prioriteit te zorgen voor een passende woning voor iedereen. Daar zet ik me deze kabinetsperiode voor in. Onder meer door de woningbouw te versnellen naar een realisatie van ca. 100.000 woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar."



En als we de minister goed beluisteren, dan blijft het niet bij woorden. In recente beleidsbrieven voor de woningmarkt geeft hij er blijk van dat hij snel resultaat wil op verschillende thema's, zoals versnelling van de woningbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. Dit vraagt onder meer om keuzes op het terrein van ruimtelijke ontwikkeling en het gebruik van doorzettingsmacht waarbij partijen niet alleen worden gedwongen om (meer) te bouwen maar daarvoor ook de ruimte krijgen.

In de eerste helft van maart 2022 presenteerde de minister de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierin beschrijft hij op welke wijze de versnelling van het aantal te bouwen woningen gerealiseerd gaat worden en hoe de woningvoorraad past bij de woonwensen. Hierin stelt hij dat minimaal 30% van de woningvoorraad in gemeenten uit sociale huurwoningen moet bestaan. Dit is volgens de minister noodzakelijk om maatschappelijke doelgroepen te kunnen huisvesten en tegelijkertijd te zorgen voor vitale wijken en samenleving. De minister wil deze voornemens opnemen in prestatieafspraken met regio's en gemeenten.

Er is nog veel meer gebeurd in 2021. In dit jaarverslag kijken we terug op verschillende ontwikkelingen, maar ook alvast een beetje vooruit, omdat daar de grote uitdagingen liggen.

De jaarstukken over 2021 bestaan uit de volgende onderdelen:

- bestuursverslag
- volkshuisvestingsverslag
- jaarverslag van de raad van toezicht (RvT)
- financieel verslag over 2021 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 2021. 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 2021 hebben genoemd in hoofdlijnen herhaald en wordt beschreven wat hiervan is terechtgekomen.

Ik teken hierbij meteen aan dat het opvalt hoeveel speerpunten nog lopen en niet of onvoldoende zijn afgerond. Het eerlijke antwoord is dat dit niet alleen te maken heeft met corona, wat veel overleg en voortgang heeft bemoeilijkt. De interne bezetting was niet optimaal i.v.m. ziek en zeer en het ontbreken van een manager Vastgoed stond de voortgang van werkzaamheden in de weg. Voorts zijn we voor veel speerpunten afhankelijk van onze omgeving en vooral van gemeenten. Tijd- en capaciteitsproblemen bij gemeenten zorgen regelmatig voor afstel en uitstel van werkzaamheden. Dit vraagt wellicht om een heroverweging van speerpunten. We nemen te vaak meer verantwoordelijkheid voor ontwikkelingen dan we aan kunnen en kunnen waarmaken, zeker als we daarbij afhankelijk zijn van andere organisaties.



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, Huurdersraad De Driehoek en de leden van onze Maatschappelijke Adviesraad.

Ik wens u veel plezier bij het lezen van ons jaarverslag 2021. 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

Voorbij corona

We kunnen er niet aan voorbijgaan, maar we hopen dat dit het laatste jaarverslag is waarin we rapporteren over de coronacrisis. Bijna twee jaar heeft deze crisis ons in haar greep gehad. Het economisch herstel in 2021 was weliswaar een buitengewone prestatie, maar het zichtbare en onzichtbare persoonlijke leed is omvangrijk en wordt vaak pas na afloop van zo'n crisis verwerkt. We zijn er dus nog niet.

Ondanks alle ongemakken heeft onze organisatie zich er goed doorheen geslagen. Thuiswerken was het grootste deel van het jaar de norm. We hebben de maatregelen van de Rijksoverheid voor thuiswerken en afstand op ons kantoor steeds opgevolgd. Veel van onze medewerkers hebben direct te maken gehad met corona omdat zijzelf positief werden getest of omdat er sprake was van verplichte quarantaine door besmetting van huisgenoten. Onderhoudsmonteurs moesten hun werkzaamheden op enig moment afbreken omdat zij bij werkzaamheden bij huurders thuis niet vooraf op de hoogte werden gesteld van corona bij de bewoners.

Merkbaar was ook dat de situatie bij steeds meer huurders leidde tot frustratie en irritatie. Dat werd vaker botgevierd op onze medewerkers. Dit vroeg meer energie van onze medewerkers. Onze monteurs en opzichters zijn soms net maatschappelijk werkers. Huurders komen met een klacht, maar al snel blijkt dat ze gewoon blij zijn dat we langskomen en een luisterend oor bieden. We hebben hier in de meeste situaties de tijd voor genomen. Dat maakt onderdeel uit van ons werk in deze bijzondere periode. De eenzaamheid onder veel huurders is groter dan gedacht.

Tegelijkertijd stellen we trots dat de reguliere werkzaamheden voor huurders nauwelijks hebben geleden onder deze situatie. Het vele thuiswerken heeft in deze periode geleid tot nieuw beleid voor plaatsonafhankelijk werken.

Oorlog in Oekraïne

De oorlog in Oekraïne heeft de komende jaren en wellicht komende decennia grote impact op ons leven. Rusland heeft sterke invloed op de beschikbaarheid van fossiele brandstoffen. Dit geldt ook voor de prijsontwikkeling van brandstof. Deze oorlog werkt al katalysator op de verduurzaming; we moeten zo snel mogelijk van het gas af.

En dan zitten we midden in een zeer overspannen woningmarkt met de opvang van vele tienduizenden extra vluchtelingen. Dat kunnen we niet oplossen met reguliere oplossingen. We zullen alles uit de kast moeten halen om dit vraagstuk het hoofd te bieden. Dit betekent dat de herstructurering van bijvoorbeeld verzorgingshuis Sorghvliet in Andijk voor onbepaalde tijd wordt uitgesteld. Dat levert allerlei nieuwe vraagstukken en problemen op, maar dat kan nooit zo erg zijn als de problemen waar de vluchtelingen uit Oekraïne ongevraagd mee zijn geconfronteerd.



Ontwikkelingen op de woningmarkt

De woningmarkt draait compleet vast. Het aantal woningen dat van eigenaar verwisseld is verder afgenomen, zowel in de koop als in de huur. Dit leidde tot een forse verhoging van de koopprijzen. De koopwoningen in West-Friesland gingen voor gemiddeld € 52.700 meer over de toonbank dan in 2020! Daar valt niet tegenop te werken of te sparen, met als gevolg dat het voor koopstarters steeds moeilijker wordt om een eigen woning te bemachtigen. Dit speelt minder voor woningeigenaren die willen verhuizen, omdat zij profiteren van de gestegen prijzen. Deze situatie is funest voor met name jongeren, alleenstaanden en middeninkomens. Dit levert (op termijn) grote vermogensverschillen op tussen insiders en outsiders¹ op de woningmarkt en is een zorg voor maatschappelijke tweedeling.

Voor de huursector geldt dat de wachttijd voor een woning verder is opgelopen. Voor ons woningbezit liggen de gemiddelde wachttijden inmiddels ver boven de tien jaar. Het aantal woningen dat wij aan regulier woningzoekenden verhuren, neemt al een paar jaar af. Voor de regulier woningzoekende is de actuele slaagkans 5%. We worden steeds vaker geconfronteerd met schrijnende verhalen van woningzoekenden. Vaak alleenstaanden met kinderen, die soms al jaren met meerdere personen in een of twee kamers verblijven, bij ouders of kennissen. Het is niet goed voor te stellen hoe groot de impact hiervan is op de levens van deze mensen.

Het aantal actief woningzoekenden in onze regio is toegenomen tot 23.500 huishoudens. Er kwamen in totaal ongeveer 1.600 sociale huurwoningen beschikbaar in West-Friesland. De doorstroomregeling zorgde voor 242 extra leegkomende woningen. Hiermee hielden we het totaal aantal vrijkomende huurwoningen ongeveer op hetzelfde peil als in 2020. Feitelijk lag de verhuisgraad dus opnieuw lager dan het voorgaande jaar. Het aandeel van de directe verhuur (urgente, vergunninghouders, uitstroom MO/BW, e.d.) wordt steeds groter. De gemiddelde respons op verhuur via Woonmatch nam logischerwijs toe. Gemiddeld reageerden 669 huishoudens op de advertenties van eengezinswoningen in Hoogkarspel!

Rutte IV - prioriteiten volkshuisvesting

Het nieuwe kabinet Rutte IV heeft de Actieagenda Wonen, die in het voorjaar van 2021 is gepresenteerd, als leidraad genomen voor het regeerakkoord bij de aanpak van verschillende vraagstukken. De Actieagenda Wonen is ondertekend door 34 brancheorganisaties, waaronder Actiz, Aedes, VNG en de Woonbond. Het belangrijkste van de Actieagenda is misschien wel het brede maatschappelijke commitment van een groot aantal brancheorganisaties om intensiever samen te werken aan leefbare wijken en de zorg voor bewoners. We stellen 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 mooi dat het kabinet de Actieagenda als inspiratie heeft gebruikt voor haar plannen met de woningmarkt. De voornemens zijn uitgeschreven in een Nationale Woon- en Bouwagenda. De zes centrale thema's hiervan zijn:

¹ Een term die steeds vaker opduikt om het verschil te duiden tussen woningeigenaren en zij die geen eigen woning hebben.



Aan de hand van deze zes prioriteiten lichten we de situatie bij ons toe.

1. Woningbouw

We hebben in 2021 **nul** woningen opgeleverd! Dat is in de historie van woningstichting Het Grootslag (sinds 1995) nog niet voorkomen. Er liggen verschillende (bestemmings)plannen op tafel en het barst van de potentiële bouwlocaties in ons werkgebied. Met name het gebrek aan politieke daadkracht en het ontbreken van ambtelijke capaciteit zorgt overal voor vertraging. We hebben daar regelmatig contact over op bestuurlijk niveau en er is veel begrip voor ons ongeduld, maar er veranderd heel weinig. Misschien dat de gemeenteraadverkiezingen voor enige opschudding zorgen op dit vlak.

Eind van het jaar hebben we de prestatieafspraken 2021-2024 met de gemeente Drechterland opengebroken. Reden is de nieuwe woonvisie van de gemeente. Over de bouwproductie staat het volgende vermeld. *‘Er is meer vraag naar huurwoningen dan aanbod. De corporaties streven op basis van de grote lokale en regionale vraag naar sociale huurwoningen naar minimaal 525 nieuwe sociale huurwoningen tot 2030.’* Deze harde uitbreidingsbehoefte wordt niet 1 op 1 onderschreven door de gemeente en als volgt genuanceerd:

‘De gemeente spant zich in om woningbouw te versnellen en de sociale huurvoorraad uit te breiden voor zover passend binnen het regionaal Woonakkoord en het gemeentelijk Woonprogramma. In laatstgenoemde beleidsstuk is voor de periode tot 2025 een streefaantal van 175 extra sociale huurwoningen opgenomen, naast het uitgangspunt van minimaal 25% sociale huur bij projecten vanaf 25 woningen. De gemeente streeft ernaar dat 25% van alle nieuwbouwwoningen een sociale huurwoning is. Verdere uitbreiding is afhankelijk van nieuwe en forsere woningbouwcapaciteit.’

In de prestatieafspraken 2021-2024 met de gemeente Medemblik staat het volgende: *‘Er is meer vraag naar huurwoningen dan aanbod. In 2021 laten we het onderzoek uit 2017 naar de benodigde kernvoorraad huurwoningen in 2030 en 2040 nogmaals uitvoeren. We hebben de ambitie vanaf 2023 tot 2030 jaarlijks 50 sociale huurwoningen toe te voegen. Daarmee komen we de komende 10 jaar op circa 400 woningen extra (2020-2030).’* Genoemde onderzoek is niet uitgevoerd in 2021. Dat wordt het voorjaar van 2022.

Het voornemen van de minister is om 100.000 woningen per jaar te realiseren, tot na 2030. Dat zal niet eenvoudig zijn. Milieueisen (o.a. stikstofproblematiek), het gebrek aan handen en materiaal, de sterk oplopende bouwkosten en recent de uitspraak van de Hoge Raad in de kwestie Didam t.a.v. de aanbesteding van bouwgronden, stemmen tot somberheid. Dit laat onverlet dat minister De Jonge vol goede moed is en plannen heeft om de bouwproductie aan te jagen.



Uitspraak Hoge Raad heeft gevolgen voor Asoniaterrein in Andijk

Op 30 april 2021 is een intentieverklaring ondertekend tussen de gemeente, de Toekomstgroep uit Andijk en woningstichting Het Grootslag, voor de realisatie van een nieuwbouwwijk op het voormalige Asonia-terrein. Het gaat om een bestemmingsplan met 81 eengezinswoningen en 32 appartementen. Ons aandeel wordt ongeveer 50% van de appartementen en tussen de 10-20% van de eengezinswoningen.

Door de uitspraak van de Hoge Raad moet de gemeente letterlijk terug naar de tekentafel. Inmiddels heeft zich een tweede projectontwikkelaar gemeld die claimt dat er oude afspraken zijn met de gemeente Medemblik. Dit kan net zoals indertijd bij Mantelhof in Andijk tot forse problemen/vertraging leiden.

Eind van het jaar hebben we 53 appartementen overgenomen van Woonzorg Nederland aan de Luifel in Hoorn. Daarmee hebben we ons woningbezit in Hoorn uitgebreid, maar omdat alle woningen bewoond zijn, levert het nul extra woningen op voor woningzoekenden.

Met de bestuurders van Wooncompagnie, Woonwaard en Het Grootslag participeren we in het netwerk 'Thuis boven Amsterdam'. Hieraan nemen de bestuurders van woningcorporaties in Noord-Holland Noord deel. Doel hiervan is als partner op te treden aan de bestuurlijke samenwerking van gemeenten in Noord-Holland boven Amsterdam. Gemeenschappelijk doel is het aanjagen van de bouwproductie met 40.000 woningen in Noord-Holland Noord, boven op de bestaande afspraken met de provincie.

2. Een thuis voor iedereen

Hoewel een substantieel deel van onze woningvoorraad bestemd is voor huisvesting van specifieke aandachtsgroepen, wordt de huisvesting van aandachtsgroepen bemoeilijkt door het grote woningtekort. We hebben te maken met meer verschillende aandachtsgroepen en het aantal mensen in een kwetsbare situatie lijkt ook toe te nemen. Het rapport 'Een thuis voor iedereen' (juli 2021) constateert dat de huisvestingsmogelijkheden voor aandachtsgroepen in een trend van verslechtering zit. Er is sprake van verdringing door aandachtsgroepen voor een betaalbare woning, zowel onderling als met regulier woningzoekenden. Ongelijke verdeling in de huisvesting van aandachtsgroepen over gemeenten en tussen gemeenten onderling zorgt bovendien voor leefbaarheidsproblematiek in buurten en wijken. Hoewel dat laatste (nog) niet zo speelt in West-Friesland, wordt het risico wel groter. Vanuit dit perspectief is er nadrukkelijker aandacht voor een betere spreiding van de uitstroom vanuit de Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen. Spannend is wat de invloed zal zijn van de enorme vluchtelingenstromen uit Oekraïne.

Momenteel wordt gebouwd aan de realisatie van circulaire modulaire tiny houses voor de huisvesting van jongeren, vergunninghouders, et cetera. Probleem daarbij is het vinden van locaties. Alle gemeenten zijn laaiend enthousiast over de achtergrond van dit project waarbij de werkorganisatie Clean 2 Anywhere (C2A) van afvalplastic, afvaltextiel en afvalhout woningen laat



maken door mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. Maar het kost vervolgens moeite om een gemeente te vinden waar we deze wooneenheden kunnen plaatsen (NIMBY).

We zijn als organisatie betrokken bij het proces voor de totstandkoming van een aantal opvangplaatsen voor zorg mijdende inwoners die niet (meer) in de wijk kunnen wonen. Het gaat hierbij in eerste instantie om 6 tot 8 plaatsen in West-Friesland. We sluiten niet uit dat dit er op termijn meer zullen worden. Het aantal personen dat maatschappelijk uitvalt door ernstige gedragsproblematiek, stijgt.

Dit thema vereist een integrale aanpak met een sterke verbinding tussen het fysieke en het sociale domein. In 2030 moet iedereen een prettig en betaalbaar (t)huis hebben, waar nodig met de juiste zorg, opvang, ondersteuning en begeleiding. De minister geeft aan dat hiervoor onder meer per gemeente een ondergrens nodig is voor het aandeel sociale huurwoningen. We delen deze noodzaak, hier hangt veel van af!

Verder is er behoefte aan een combinatie van wonen, zorg, welzijn en werk. Dat bestaat enerzijds uit het opstellen van regionale woonzorgvisies waarin helder wordt wat er voor de verschillende aandachtsgroepen nodig is. Anderzijds betekent dit dat er lokale bindende werk- en prestatieafspraken tussen de gemeente, verhuurders, zorgaanbieders en andere stakeholders moeten komen. Momenteel wordt in West-Friesland de laatste hand gelegd aan het opstellen van prestatieafspraken tussen gemeenten, zorginstellingen en woningcorporaties. Het is een ontwikkeling waar wij al heel lang voor pleiten. Tijdens het wordingsproces is duidelijk geworden dat er nog behoorlijke cultuurverschillen zijn en dat met name de zorginstellingen niet gewend zijn om dit soort prestatieafspraken op gemeentelijk niveau aan te gaan. We moeten snel af van de cultuur 'Ieder voor zich en God voor ons allen'. Op de grote hedendaagse maatschappelijke problemen op te kunnen lossen is samenwerking tussen sectoren noodzakelijk.

3. Betaalbaar wonen

In onze ondernemingsvisie hebben we vastgelegd dat we niet meer vragen dan nodig is en dat we de huur verhogen met maximaal inflatie. De laatste jaren vroegen we zelfs minder dan inflatie. Het demissionaire kabinet heeft begin 2021 besloten dat de jaarlijkse huuraanpassing in de sociale sector niet mocht worden uitgevoerd in verband met de coronacrisis (motie Beckerman). Mede hierdoor is het gemiddelde percentage van maximaal toegestaan van ons woningbezit gedaald tot 62%. Dit brengen we de komende jaren omhoog tot 65%. Daarmee kunnen we de betaalbaarheid borgen en zorgen we voor de benodigde investeringscapaciteit voor nieuwbouw en verduurzaming. Dit laatste is broodnodig met het oog op de explosief stijgende energiekosten. Dat ons woningbezit bereikbaar is blijkt uit het gegeven dat 93% een huurprijs heeft onder de laagste aftoppingsgrens (€ 633,25).

Omdat er onzekerheid bestaat hoe het op bewonersniveau gesteld is met de betaalbaarheid van het wonen, hebben we het initiatief genomen om in 2022 een onderzoek te laten uitvoeren naar de betaalbaarheid van het huren. Dit moet informatie opleveren voor het huurbeleid van de woningcorporaties in West-Friesland. Dit initiatief moet nog worden uitgewerkt door gemeenten en corporaties.



4. Verduurzaming van de gebouwde omgeving

Vanaf 1 januari 2021 wordt het energielabel van onze woningen berekend volgens een nieuwe methodiek (NTA 8800). Volgens de oude methodiek zou ons gemiddelde energielabel inmiddels een A-label zijn. Met de eerste berekeningen volgens de nieuwe methodiek dachten we daar begin 2021 ook al dicht tegenaan te zitten. Nadat ons bezit volledig is doorgerekend, constateren we dat we er helaas iets verder van af zitten. Per 31 december 2021 bedraagt onze gemiddelde EP2 168 kWh/m² /jaar. In 2022 verwachten we de gemiddelde EP2 alsnog onder de 160 kWh/m² /jaar te krijgen en daarmee gemiddeld label A te bereiken. We liggen hiermee goed op koers richting CO₂-neutraal.

De druk om de verduurzaming van ons vastgoed verder te versnellen wordt groter. De energielastenstijging zorgt voor enorme betaalbaarheidsrisico's. Het beperken van het energieverbruik zien we als een hele belangrijke opgave. Het sneller uitfaseren van de slechtste energielabels is volgens de minister een opdracht die hij de woningcorporaties gaat opleggen. Dit heeft voor ons nauwelijks gevolgen omdat we voor het zeer geringe aandeel woningen met een E-F-G-label plannen hebben voor verduurzaming, verkoop of herstructurering.

5. Leefbaarheid en veiligheid

De minister stelt in een algemene beleidsbrief aan de Tweede Kamer over de prioriteiten portefeuille Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (februari 2022) het volgende: *'In een aantal kwetsbare gebieden in Nederlandse steden stapelen problemen op het gebied van onderwijs, werkloosheid, armoede, gezondheid, wonen, veiligheid en georganiseerde en ondermijnende criminaliteit. Tegelijkertijd zien we dat de gevolgen van de coronapandemie zich juist in deze gebieden in volle hevigheid voordoen. Dit zet de leefbaarheid onder druk. De verschillen met andere gebieden worden verder uitvergroot. Gemeenten en de lokale partners die in deze gebieden werkzaam zijn kunnen deze problematiek niet alleen oplossen. Hier ligt ook een verantwoordelijkheid bij de rijksoverheid.'*

We herkennen deze ontwikkelingen en zijn blij dat dit zich in ons werkgebied in mindere mate voordoet. Dat komt ook omdat er op het platteland minder sprake is van segregatie. Dat neemt niet weg dat het aantal overlastzaken en de ernst van overlast ook bij ons toeneemt. En zoals we al sinds de invoering van de EU-norm verkondigen, is de eenzijdige instroom in de sector hiervan de belangrijkste oorzaak.

De belangrijkste maatregel die we de laatste jaren hebben genomen is de verhoogde personele inzet op leefbaarheid. Daarnaast komen we vaker in de wijk en bij huurders thuis, als onderdeel van het onderhoudsproces (controles op uitvoering/kwaliteit) en omdat we problemen over bijvoorbeeld overlast en huurachterstand graag met huurders persoonlijk bespreken. We zijn van mening dat het onderhouden van een goede relatie met onze huurders het meeste effect heeft op het beperken/verminderen van problemen.

6. Wonen en ouderen

In het regeerakkoord is afgesproken om de (intensieve) zorg voor ouderen anders te organiseren. Meer zorg wordt verleend waar ouderen wonen, in plaats van hen te laten wonen waar de zorg verleend wordt. Belangrijke voorwaarde is dan dat de woning waar zij wonen optimaal geschikt is!



Omdat er veel te weinig van dit soort woningen zijn, kiest de minister voor het versnellen van woningbouw en het stimuleren van doorstroming. Het eerste element moet de condities bieden die nodig zijn voor de realisatie van het tweede element. Het stimuleren van doorstroming is een van de speerpunten waarmee we ons in 2022 bezighouden in de regio. We hebben een groot tekort aan vrijkomende eengezinswoningen, die veelal worden bezet door ouderen.

Een substantieel deel van onze woningen betreft zorgwoningen. Eind 2019 heeft ongeveer 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.

Andere opvallende gebeurtenissen/zaken

Er zijn nog een paar ontwikkelingen en zaken die het vermelden waard zijn, bijvoorbeeld de afschaffing van de Verhuurderheffing, de aankoop van 53 appartementen van Woonzorg Nederland in Hoorn en de Vestia-deal.

Afschaffen verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt vanaf 2023 afgeschaft. Het kabinet geeft in het regeerakkoord aan dat ze bindende prestatieafspraken maakt met corporaties zodat de investeringscapaciteit die hierdoor ontstaat gebruikt wordt voor de bouw van flexwoningen, betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor de leefbaarheid van wijken. Waar nodig krijgen corporaties projectsteun. De woningcorporaties brengen deze steun met elkaar op, op basis van de waarde van hun woningbezit. Speciale aandacht gaat uit naar de bouw van woningen voor starters, senioren en middeninkomens. Met het oog op de acute tekorten aan woningen voor studenten, spoedzoekers, arbeidsmigranten en daklozen is het streven om jaarlijks 15.000 tijdelijke woningen te bouwen en 15.000 eenheden extra te bereiken via transformatie van kantoren tot woningen. We creëren ook meer ruimte voor alternatieve woonvormen en coöperatieve woonprojecten die door bewoners zelf worden ontwikkeld.

Het Rijk neemt meer verantwoordelijkheid voor de huisvesting van statushouders door met regionale afspraken over tijdelijke woningen de druk op gemeenten te verlichten. Procedures voor het plaatsen van tijdelijke woningen worden verder vergemakkelijkt.

We zijn natuurlijk heel blij met deze ontwikkeling omdat hiermee eindelijk erkent wordt dat de verhuurderheffing de noodzakelijke lange termijn doelstellingen van de sector in de weg staat. Het betekent dat er snel meer investeringsruimte ontstaat. We hebben echter nog geen duidelijkheid wat de precieze impact van de afschaffing van de verhuurderheffing is op onze financiële ratio's en of er na de afschaffing van de verhuurderheffing een duurzaam verdienmodel ontstaat. Het is wel duidelijk dat de afschaffing van de verhuurderheffing een positief effect heeft op de ICR en de LTV. Dit levert ons aanzienlijke extra investeringsruimte op, waarmee we een groter deel van de maatschappelijke opgaven kunnen realiseren. Dit is ook keihard nodig. Investeringsruimte in nieuwbouw,

renovatie en verduurzaming zijn (zeer) onrendabel. Verder is onzeker wat de stijgende inflatie en rente gaan betekenen.

Een direct nadelig effect is de verhoging van de Vennootschapsbelasting, omdat met de verhuurderheffing een serieuze aftrekpost wegvalt. Per saldo nog steeds goed nieuws, maar wel een belangrijke nuancering. Net zo min als de verhuurderheffing bij de maatschappelijke taken van de sector past, past de vennootschapsbelasting hierbij.

Aankoop 53 appartementen van Woonzorg Nederland

Woonzorg Nederland heeft in het kader van hun strategisch vastgoedbeleid besloten om een woongebouw met 53 appartementen te verkopen in Hoorn. Omdat in deze woningen geen zorg wordt verleend, stoot Woonzorg ze af. Mede op verzoek van Intermaris en de gemeente Hoorn is afgesproken dat wij een poging zouden ondernemen om deze appartementen aan te kopen. Doelstelling is het uitbreiden van onze woningvoorraad in de gemeente Hoorn en het behoud van deze woningen binnen de sociale huursector. Laatstgenoemd argument is belangrijk met het oog op het versterken van de sociale structuur in de wijk Kersenboogerd. We hebben woongebouw en woningen overgenomen voor € 6,7 mln.



53 appartementen Luifel, gemeente Hoorn

Structurele oplossing woningcorporatie Vestia

Er is in verslagjaar eindelijk een oplossing gekomen voor de afwikkeling van de financiële problemen bij Vestia. Door haar grote en dure leningenportefeuille zijn de rentelasten van Vestia in vergelijking met collega-corporaties bijna twee keer zo hoog. Vestia presteert daardoor volkshuisvestelijk onvoldoende. Daar lijden huurders en gemeenten onder. Daarnaast legt Vestia door haar omvang en de leningenportefeuille een te groot beslag op het risico voor het borgingstelsel van de



corporatiesector. In dat systeem staan allereerst corporaties en vervolgens gemeenten en het rijk garant voor corporaties die niet meer kunnen voldoen aan hun financiële verplichtingen. Ondanks eerdere financiële steun en tien jaar saneren bleek het voor Vestia niet mogelijk zodanig te herstellen dat zij de noodzakelijke volkshuisvestelijke taken kan uitvoeren.

Mede op advies van een commissie van corporatiebestuurders heeft Vestia samen met Aedes, het ministerie van BZK, Aw en het WSW een plan gemaakt waarmee Vestia en de sector met vertrouwen de toekomst in kunnen. Met nog 250 andere woningcorporaties dragen wij vrijwillig bij om de huurders en Vestia uit de brand te helpen. De oplossing bestaat uit het overnemen van een hoogrentende lening van Vestia, waarvoor wij Vestia een laagrentende lening hebben teruggegeven. Dit is in 2021 afgerond.

Prestatieafspraken gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties

In 2020 zijn in nauw overleg tussen de verschillende partijen nieuwe prestatieovereenkomsten opgesteld voor de periode 2021-2024. De gemeenschappelijke doelstelling van partijen is samenwerken aan voldoende, duurzame en betaalbare woningen en leefbaarheid.

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 |

De nadruk ligt op inwoners die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Uitgangspunt is dat partijen constructief samenwerken aan gemeenschappelijke doelstellingen en dat doen met open vizier en respect voor de specifieke context waaruit partijen handelen. Hiervoor is eind 2020 een overlegstructuur opgezet, welke bestaat uit bestuurlijk- en ambtelijk overleg in verschillende werkvormen. En toen werd het 2021...

We moeten een jaar later met grote teleurstelling bekennen dat er inhoudelijk nauwelijks iets is gebeurd met de uitwerking van de prestatieafspraken. In Drechterland was dat enigszins begrijpelijk omdat de samenwerking vooral in het teken stond van het opstellen van een nieuwe Woonvisie. We zijn enthousiast over de uitkomst. Het is een visie die goed aansluit bij de ontwikkelingen en opgaven op de woningmarkt. Op basis van de nieuwe woonvisie hebben we de prestatieafspraken 2021-2024 opengebroken en gewijzigd voor de resterende duur (2022-2024). Het is jammer dat de beleidsmatige uitwerking door personeelwisselingen, ziekte en corona (en hierdoor gebrek aan persoonlijk contact) is blijven liggen.

De samenwerking met de gemeente Medemblik heeft een jaar stilgelegen. Eind 2020 is de beleidsambtenaar Wonen vertrokken die de prestatieafspraken in zijn portefeuille had en hiervoor is in 2021 geen opvolging geregeld. Er is wel een interim beleidsambtenaar aangetrokken, die het met veel minder uren moest doen. Dat heeft ons niets opgeleverd, slechts dure tijd gekost! Waar de



corporaties hun deel van de afspraken keurig zijn nagekomen, is dat is niet het geval voor de gemeente. De gemeente blijft niet alleen bestuurlijk in gebreke, maar ook organisatorisch. De conclusie is dat we na een hoopvolle start terug bij af zijn. Na de vaststelling van de prestatieafspraken is er met de uitwerking op beleidsmatig niveau helemaal niets meer gepresteerd, ondanks herhaalde pogingen en meldingen vanuit de corporaties.

De woningcorporaties (De Woonschakel, Het Grootslag en Wooncompagnie) hebben hierop in gezamenlijkheid besloten om de jaarschijf voor 2022 (nog) niet te ondertekenen. Ondertekening heeft namelijk het risico in zich dat de gemeente vervolgens weer op haar handen gaat zitten. Op voorspraak van de corporaties hebben we afgesproken dat als eerste stap naar verbetering een breed ambtelijk overleg wordt georganiseerd. Het is noodzakelijk dat de neuzen eerst dezelfde richting op staan en dat er bij de gemeente draagvlak en urgentie ontstaat voor de programmatische uitwerking van de prestatieafspraken. De boodschap was dat we tot ondertekening overgaan als duidelijk is op welke wijze we hier met elkaar uitvoering aan kunnen geven en wie daarin welke verantwoordelijkheid draagt en welke werkzaamheden oppakt. Het ambtelijk overleg heeft in januari 2022 plaatsgehad en op basis van de uitkomsten hiervan is de jaarschijf in februari 2022 alsnog ondertekend.

Governance

Als lid van Aedes committeren we ons vanzelfsprekend aan de Governancecode voor Woningcorporaties.

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 commissarissen 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

We hebben de governance bij Het Grootslag in 2021 geëvalueerd aan de hand van de nieuwe code en waar nodig bijgesteld. Dit leverde de volgende aandachtspunten en acties op:

1. Verantwoording over de toepassing van de code. We zijn als bestuur/RvT transparant, actief en aanspreekbaar. We besteden in navolging van het visitatierapport en onze ondernemingsvisie nog meer aandacht aan samenwerken en we zijn nog meer zichtbaar.

2. Governancecode, kernwaarden en klantbelofte. Deze zaken maken onderdeel uit van onze interne cultuur en in het bijzonder ons handelen. Organisatie, bestuur en RvT handelen in lijn met de



code. We hanteren drie kernwaarden (betrokken, benaderbaar en betrouwbaar). Dit is onder andere onderdeel van het jaarlijkse onderhoud tussen RvT en OR. Daarnaast zijn er verschillende RvT-commissies waarin RvT-leden, bestuur en MT-leden zitting hebben. Dit zorgt ervoor dat de RvT optimaal zicht heeft op het functioneren van de organisatie, MT en de bestuurder.

3. Verantwoording in praktijk. De bestuurder overlegt en rapporteert tussentijds en jaarlijks tijdens de laatste vergadering van de RvT hoe het overleg met belanghouders is gevoerd en welke aanpassingen er zijn in het Belanghoudersoverzicht en de afspraken met hen. Daarnaast onderhoudt de RvT zelf rechtstreeks contact met de Huurdersraad en de Maatschappelijke adviesraad.

4. Visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. We hebben het aanbestedingsbeleid geactualiseerd en voorgelegd aan de RvT. In 2022 actualiseren wij ons investeringsstatuut.

5. Ontwikkelen en evalueren. Er is aandacht voor de inzet van zowel bestuurder als RvT op ontwikkelen en evalueren. Daarbij ligt de nadruk op het (onderlinge) functioneren van zowel de RvT als de bestuurder en de omgang met elkaar. Belangrijk aandachtspunt is de individuele en collectieve ontwikkeling van beide gremia. Dit gaat verder dan het opstellen van een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. Er is nadrukkelijke aandacht voor het opereren van de RvT als één team en de beoordeling van de bestuurder door de hele RvT. RvT rapporteert dit via het jaarverslag. Verder is aandacht voor de competenties en vaardigheden die in de zelfevaluatie van de RvT beoordeeld moeten worden. Het betreft onder meer het hebben van een kritische en open geest, samenwerkingsbereidheid, durf en onafhankelijkheid.

Zie verder het jaarverslag van de raad van toezicht.

Toeichtbrief 2020 Aw

Eind 2021 ontvingen we van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de beoordeling van de rechtmatigheid over het verslagjaar 2020. Het Aw heeft zich hierbij gebogen over:

- passend toewijzen
- de huursombenadering
- de Wet Normering Topinkomens (WNT)
- de toetsing verlicht regime
- overcompensatie (over verslagjaar 2019 en verslagjaar 2020)
- voorlopige bevinding aflossingsschema interne lening
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2020)

Bij deze beoordeling is onze verantwoordingsinformatie gebruikt over het verslagjaar 2020 (deze is gebaseerd op de jaarrekening over verslagjaar 2020 (dVi 2020)), het accountantsverslag 2020 en de assurance-rapporten over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving. Voor de beoordeling in het kader van overcompensatie over verslagjaar 2019 heeft Aw gebruik gemaakt van de daarvoor relevante verantwoordingsinformatie over dat verslagjaar.



Op basis van deze beoordeling heeft Aw vastgesteld dat:

- we voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun
- we voldoen aan de WNT-normen
- er geen sprake is geweest van overcompensatie
- er ook bij de overige te beoordelen onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd

Beoordeling risicoprofiel WSW

Aan het einde van het jaar heeft WSW haar jaarlijkse risicobeoordeling uitgevoerd, met als doel aanspraken op het borgstelsel te voorkomen en inzicht te geven in onze risico's. De conclusie van WSW luidt dat Woningstichting Het Grootslag een financieel gezonde corporatie is die naar de normen van WSW een laag risicoprofiel heeft. Ten tijde van deze beoordeling was nog niet duidelijk dat de verhuurderheffing zou worden afgeschaft.

Aandachtspunt voor 2022 is het actualiseren van de financieringsstrategie na het vaststellen van het Portefeuilleplan 2022-2030.

Nieuwe accountant

Met ingang van boekjaar 2021 heeft de RvT een nieuwe accountant, Share Impact, benoemd. De vorige accountant (EY) heeft na de controle van de jaarstukken over 2020 de door ons vastgestelde maximale termijn van 8 jaar voltooid, waarna de selectieprocedure gestart is voor de nieuwe accountant. Share Impact richt zich op maatschappelijk betrokken organisaties, waaronder (kleinere) woningcorporaties. We hebben er alle vertrouwen in dat de controle bij hen in goede handen is.

Tweedaagse RvT, bestuur en MT

Eind oktober hebben we een tweedaagse gehouden met RvT, bestuur en MT. Belangrijkste gespreksonderwerpen waren de financiële continuïteit in relatie tot opgaven en kaders, woningmarkt en middeninkomens en strategische personeelsplanning.

- **Financiële continuïteit**

Op basis van de actuele meerjarenbegroting blijkt dat we bij ongewijzigd beleid in 2025 tegen de door de externe toezichthouder vastgestelde financiële grenzen aanlopen. Dit betekent dat we niet alle voorgenomen nieuwbouwplannen en verduurzaming uit kunnen blijven voeren in combinatie met een op betaalbaarheid gericht huurbeleid. We hebben a.d.h.v. diverse scenario's gekeken wat de effecten zijn als we maatregelen treffen, zoals het realiseren van minder nieuwbouw, minder verduurzaming, het aanpassen van ons huurbeleid (hogere huurprijzen) en het verkopen van meer woningen. Ook het wegvallen van de verhuurderheffing is als scenario bekeken. Gebleken is dat geen enkele maatregel afzonderlijk leidt tot een duurzaam verdienmodel, waarbij ook op lange termijn aan de eisen van de externe toezichthouder voldaan wordt. De conclusie is dat we een combinatie van maatregelen nodig is om dit te realiseren.



Naschrift: Hoewel we deze mogelijkheid als scenario hebben gepresenteerd tijdens de tweedaagse, zorgt het wegvallen van de verhuurderheffing ervoor dat de maatregelen minder ingrijpend hoeven te zijn dan waar we bij de tweedaagse rekening mee hielden. Het is nu wachten op de concrete kaders en voorwaarden waarmee de afschaffing van de verhuurderheffing gepaard gaat.

- **Woningmarkt en middeninkomens**

In onze oriëntatie op dit thema stonden twee vragen centraal:

1. Is er een noodzaak dat er meer huuraanbod komt voor middeninkomens in ons werkgebied/regio?
2. Zijn wij dan de aangewezen partij om hieraan een bijdrage te leveren?

We concludeerden dat meer huuraanbod in de middenhuur gewenst is. We kampen met een groot en nijpend woningtekort en de sterk oplopende prijzen zorgen ervoor dat de groep lage middeninkomens niet aan bod komt. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning. De huidige hypotheeknorm (4½ keer het bruto jaarsalaris) is lang niet meer toereikend. Zonder spaargeld en/of vermogende ouders kan deze groep niet zelfstandig in hun woonbehoefte voorzien. En er zijn nauwelijks alternatieven! Onze regio heeft een zeer beperkt aanbod in de vrije huursector (€ 750 - € 1.000).

We stelden verder vast dat wij niet per se de aangewezen partij zijn om dit probleem op te lossen, maar dat we handelen als de markt het laat liggen. We zijn hierbij overigens enigszins beperkt, omdat we volgens de normen in het verlicht regime zitten en voor deze groep zijn de richtlijnen (nog) niet aangepast. Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt dat het niet ten koste mag gaan van productie van sociale huurwoningen.

- **Strategische personeelsplanning**

De komende jaren vertrekt een aantal zeer ervaren medewerkers op strategische posities. Dit was ook een punt van aandacht van de visitatiecommissie in 2019. Deze situatie heeft geleid tot een brede evaluatie van de werkorganisatie, met het oog op veranderende behoeften in de komende jaren. Al eerder is de keus gemaakt om weer een manager Vastgoed aan te stellen. Dat is met het oog op de opgaven voor de komende jaren een noodzakelijke keus. Daarnaast hebben we de keus gemaakt om voor een periode van drie jaar een procesmanager kwaliteit en procesoptimalisatie aan te stellen. Daarmee kunnen we meer aandacht besteden aan zaken die de laatste jaren door omstandigheden zijn blijven liggen.

Inmiddels kunnen we stellen dat we heel goed door de eerste fase van dit proces zijn gekomen. We hebben twee nieuwe managers aangesteld waarmee het MT compleet is voor de komende jaren. Naast voornoemde manager Vastgoed hebben we ook een nieuwe manager Klant en Wonen aangesteld. De huidige manager Klant en Wonen, heeft de functie van procesmanager kwaliteit en procesoptimalisatie op zich genomen.

Noemenswaardig is ook de keus om begin 2022 drie uitvoerende onderhoudsmedewerkers aan te stellen bij het vertrek van een van de huidige onderhoudsmedewerkers. Reden is dat we steeds meer moeite hebben om het dagelijks onderhoud tijdig uit te besteden.



In 2022 gaan we ook over tot een nieuw proces van voortgangsgesprekken over het functioneren van de organisatie en individuele medewerkers.

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 en 2022 opnieuw gedaan.

In het voorjaar van 2023 staat de volgende visitatie op de planning.

Huurdersparticipatie

Op het terrein van huurdersparticipatie hebben we in 2021 een grote stap voorwaarts gezet met het installeren van een Huurdersraad. Voorts hebben we de eisen voor bewonerscommissies opgeschroefd. We lichten e.e.a. onderstaand toe.

Huurdersraad De Driehoek

Op 1 maart hebben we de Huurdersraad geïnstalleerd. Nadat de leden in het najaar van 2020 het besluit namen om de huurdersvereniging op te heffen, zijn we een wervingscampagne gestart voor Huurdersraad De Driehoek. Hier werd gelukkig goed op gereageerd. Maar liefst 23 huurders reageerden op de vacature van huurdersraadlid. Na een selectie, zijn we op 1 maart 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.



De eerste drie vergaderingen in het voorjaar hebben we vooral besteed aan kennismaken, het vaststellen van de samenwerkingsovereenkomst tussen Huurdersraad en Het Grootslag en het vaststellen van het reglement van de Huurdersraad. De basis voor deze stukken is overgenomen van de formele afspraken met huurdersvereniging De Driehoek. Een bewuste keus omdat we de onafhankelijkheid van de nieuwe Huurdersraad zoveel mogelijk willen waarborgen. Verder hebben we in het voorjaar zes werkgroepen ingericht, waarvoor Huurdersraadleden zich konden opgeven. Het gaat om de volgende werkgroepen:

- Klant & Wonen (o.a. verhuur, leefbaarheid en schuldhelpverlening)
- Strategisch vastgoedbeleid (o.a. vastgoedontwikkeling, verduurzaming en betaalbaarheid)
- Bedrijfsvoering (alles wat met communicatie te maken heeft)

- Klachtencommissie (intern klachtenmanagement en klachten waarvoor huurders de Huurdersraad benaderen)
- Prestatieafspraken gemeenten (tripartite overleg)
- Beste Buurt Idee (beoordelen van leefbaarheidsinitiatieven)

Daarnaast hebben twee leden zitting in de Maatschappelijke Advies Raad en maakt de voorzitter deel uit van de Werving en selectiecommissie voor de RvT.



Bijeenkomst Huurdersraad in Sociaal Cultureel Centrum de Schoof

5 leden nemen deel aan 2 werkgroepen en 13 leden zijn lid van 1 werkgroep. De werkgroepen zijn in 2021 verschillende keren bij elkaar geweest. De frequentie van werkgroepen is verschillend en hangt af van actualiteiten en/of formele voortgangsafspraken (bijv. prestatieafspraken). Sommige werkgroepen staan onder leiding van managers van Het Grootslag en sommige werkgroepen voeren zelf de regie (bijv. Beste Buurt Idee). Piet van Klaveren is met algemene stemmen benoemd tot voorzitter voor het eerste halfjaar. Gaandeweg hebben de leden ervoor gekozen om dit te verlengen naar een jaar. Tijdens de eerste vergadering van de Huurdersraad in 2022, is Piet van Klaveren unaniem benoemd tot voorzitter. Brenda Mol is benoemd tot vicevoorzitter.

In het najaar is de Huurdersraad vol aan de slag gegaan met de zaken die toen liepen. Er is onder meer gesproken over:

- overname lening Vestia
- prestatieafspraken gemeenten
- voortgang werkgroepen



- overname 53 appartementen Woonzorg Nederland in Hoorn
- Sanctiebeleid bij fraude Woonmatch
- Woonprogramma Drechterland 2021-2025
- Werkplan en begroting 2022
- Meerjareninvesteringsbegroting 2022-2026
- Uitkomsten Aedes Benchmark

Huurders

In 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. De kernwaarden die we hiervoor hebben benoemd zijn: betrokken, benaderbaar en betrouwbaar.

Op het gebied van participatie hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Overleg en duidelijke communicatie met huurders vormen de basis voor onze dienstverlening
- We zijn oprecht geïnteresseerd en betrekken de huurders bij te maken keuzes
- We zorgen voor betekenisvolle inspraak op organisatieniveau

Deze uitgangspunten zijn leidend in ons overleg met huurders, bewonerscommissies en Huurdersraad De Driehoek.

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. Dit heeft de afgelopen twee jaar geen doorgang kunnen vinden i.v.m. coronamaatregelen.

Om de betrokkenheid van bewonerscommissies en hun achterban te vergroten, zijn we een pilot gestart met regels waaraan bewonerscommissies moeten voldoen. De grootste verschillen gaan over de verslaglegging en de procedure voor het overleg tussen bewonerscommissies en Het Grootslag. Volgens de nieuwe regels is het opstellen van de notulen een taak voor de bewonerscommissies. Een andere belangrijke wijziging betreffen de richtlijnen voor de verslaglegging van bewonerscommissies naar hun achterban en jaarlijks richting Het Grootslag. We hebben hiervoor verschillende hulpmiddelen opgesteld.

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. Voor beide bijeenkomsten moesten we teruggrijpen op digitaal vergaderen. Dat is met het oog op verbinding een hele vervelende bijkomstigheid, zeker als de frequentie zo laag is. Het goede nieuws is dat we er in 2021 in geslaagd zijn op het aantal deelnemers/partijen uit te breiden.

Onderwerpen die we met elkaar bespraken in 2021 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
- Verhuurmonitor 2020
- Jaarverslag Wonen*Plus* 2020
- Samenwerkingsovereenkomst tussen Vrijwilligerspunt en woningstichting Het Grootslag
- Ontwikkelingen bij onze maatschappelijke partners
- Onze bouwactiviteiten en dan specifiek in relatie tot de maatschappelijk betekenis daarvan
- Actieagenda Wonen en dan specifiek m.b.t. het samenwerken tussen verschillende sectoren
- De huisvesting van kwetsbare inwoners in West-Friesland

Samenwerkingsovereenkomst Vrijwilligerspunt

Wij staan voor goed wonen in een prettige leefomgeving. De realiteit is echter 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. We zijn niet in staat om deze problematiek zelfstandig op te lossen.

Dit is de reden dat we steeds meer en nauwer samenwerken met allerlei maatschappelijke partners zoals huurders, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen. Alleen door samenwerking en open te staan voor elkaars deskundigheid kunnen we de problematiek het hoofd bieden. Omdat het sociaal domein niet onze corebusiness is, zijn we blij dat we in 2021 een samenwerkingsovereenkomst hebben kunnen afsluiten met Vrijwilligerspunt. Vrijwilligerspunt is een onafhankelijke expert in vrijwilligerswerk. Vrijwilligerspunt versterkt enerzijds het vrijwilligerswerk door vrijwilligers en organisaties te ondersteunen. Anderzijds is Vrijwilligerswerk in staat om mensen met afstand tot de



samenleving te activeren om (weer) in beweging te komen, als vrijwilliger of als deelnemer. Dit is met het oog op onze doelgroep een wezenlijk vraagstuk.

Vrijwilligerspunt werkt regionaal en staat voor het verbinden van partijen en het toegankelijk maken van vrijwilligerswerk. De kracht van Vrijwilligerspunt is dat zij weet welke stichtingen en verenigingen er zijn in West-Friesland. Zo kan zij ervoor zorgen dat hulpvraag en aanbod goed bij elkaar komen. Als er leemten zijn in aanbod dan neemt Vrijwilligerspunt actie om dit op te lossen.

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:

- Mogelijkheden om samen te werken
- Regionale woningtoewijzing (systeem van woonruimteverdeling en automatisering), waaronder ontwikkelingen m.b.t. de huisvesting van spoedzoekers
- Huisvesting van vergunninghouders
- Ontwikkeling van woonvisies en prestatieafspraken
- Uitstroom Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen
- Implementatie van een bovenregionale geschillencommissie
- Bouwactiviteiten, waaronder het regiobod in het kader van Holland boven Amsterdam en de werkzaamheden binnen 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.
- Opgaven 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.

Als bestuurder was ik zowel secretaris van het Platform Woningcorporaties West-Friesland als van Thuis boven Amsterdam.

Aedes

We zijn lid van Aedes, brancheorganisatie voor woningcorporaties, zodat we de belangen van onze huurders en de sector beter kunnen behartigen. Ik was in 2021 deelnemer van de landelijke Klankbordgroep betaalbaarheid. Verder heb ik het jaarcongres van Aedes bezocht en heb ik deelgenomen aan de gesprekken over de afwikkeling van de financiële problematiek bij Vestia.



Zorginstellingen

We werken met 7 verschillende zorginstellingen² 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 verzorgingshuishouding 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.

Eind van het jaar is de samenwerking met zorgstichting De Waerden geëindigd. Zij hebben de huur van een woongebouw in Onderdijk opgezegd omdat er sprake is van schaalvergroting om daarmee de kosten terug te dringen.

Overige belanghouders

We hebben formeel en informeel contact met dorpsraden, 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.

Naast Vrijwilligerspunt, ondersteunen we WonenPlus en Seniores Piores financieel. WonenPlus in Wervershoof maakt daarnaast gratis gebruik van ons kantoor voor hun dagelijkse spreekuur.

Risico's en risicomanagement

In de inleiding is aangegeven in wat voor turbulente en onzekere tijd we leven. De coronapandemie ontwikkelt zich momenteel naar een endemie, maar we zijn zeker nog niet van de nasleep af. Er is nog veel geestelijk en materieel leed te verwerken. Wij hebben al eerder geconcludeerd dat de risico's die Het Grootslag door het Coronavirus liep en nog loopt, een beperkte impact hebben (gehad) en achteraf geen bedreiging zijn geweest voor onze bedrijfscontinuïteit.

Er is nauwelijks tijd en aandacht om de coronacrisis fatsoenlijk te verwerken door opvolgende bedreigingen. De oorlog in de Oekraïne gaat ons de komende jaren allemaal raken, mede door de enorm stijgende energielasten voor huishoudens en bedrijven. Verder werkt de snel stijgende inflatie tegen en krijgen we te maken met een forse toeloop van vluchtelingen. De beschikbaarheid van Russisch gas zal mogelijk afnemen en het moet gezegd, daar willen we zelf ook graag van af. De oorlog werkt als katalysator voor verduurzaming. Dat is een van de weinige positieve kanten van deze situatie. Dit zal echter niet zonder slag of stoot gaan. Het directe rendement van de duurzaamheidsmaatregelen wegen niet op tegen de kosten. Ook hierdoor zal de maatschappelijke tweedeling verder toenemen. De grootste zorgen gaan over de betaalbaarheid van de woonlasten. Er is een groot risico dat heel veel huishoudens hun woonlasten niet meer kunnen betalen. Het is verder de vraag hoelang de Rijksoverheid in staat is om de financiële gevolgen van deze achtereenvolgende crisissen te compenseren. Bij het beschrijven van de risicoparagraaf als

² WilgaerdenLeekerweideGroep, Omring, DnoDoen, Esdege-Reigersdaal, de Waerden, Philadelphia en Leviaan.



onderdeel van de begroting voor 2022, in het najaar van 2021, waren een aantal van bovenstaande zaken nog niet aan de orde.

Wat al wel aan de orde was, zijn de gestegen bouw- en materiaalprijzen. In combinatie met de opgaven op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming is dit een risico. Met het oog op het grote woningtekort ervaren we het gebrek aan bestuurlijke daadkracht en het tekort aan ambtenaren als een maatschappelijk risico. Nieuwbouw komt maar moeizaam op gang. De wachttijden voor een sociale huurwoning lopen steeds verder op en de huizenprijzen rijzen de pan uit. Dit laatste leidt vervolgens weer tot hogere belastingen en heffingen.

In de risicokaarten besteden we aandacht aan verschillende risico's: vastgoedrisico's, kwetsbaarheid van onze relatief kleine organisatie, kwetsbaarheid bij calamiteiten voor zowel het bedrijf (bedrijfszekerheid) als voor onze medewerkers (gezondheid/ziekteverzuim) en bijvoorbeeld ICT (infrastructuur en cybercriminaliteit). Wat dit laatste betreft; steeds vaker zien we nieuwsberichten over hacks bij bedrijven, gemeenten, onderwijsinstellingen, ziekenhuizen et cetera. Gezien de hoeveelheid privacygevoelige gegevens in onze organisatie lopen wij ook het risico doelwit te worden. Het beperken van dit risico heeft onze aandacht.

Systematiek

Risicomanagement is een belangrijk onderdeel bij beleidsontwikkeling, strategische keuzes en investeringsbesluiten. Jaarlijks leveren we bij het werkplan en de begroting een Risicoparagraaf op waarin we beschrijven hoe de organisatie de belangrijkste risico's detecteert en beheerst.

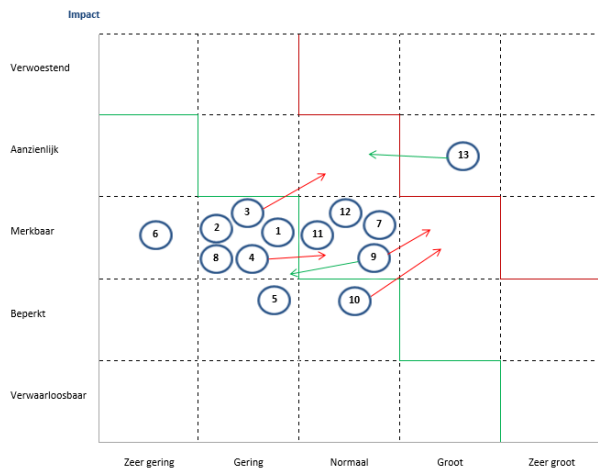
Hierbij houden wij rekening met wet- en regelgeving en het gewijzigde beoordelingskader van bijvoorbeeld WSW voor de beoordeling van business risks. Dit model geeft inzicht in de risico's die we lopen op het gebied van portefeuillestrategie. We hebben deze systematiek als input gebruikt voor de professionalisering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

Binnen de organisatie wordt op verschillende niveaus informatie verzameld over actuele risico's en de ontwikkeling van risico's op middellange termijn. Met de vragenlijsten voor het werkplan en de begroting wordt aan alle medewerkers gevraagd welke risico's zij zien en of er veranderingen optreden in bestaande risico's. Op basis hiervan wordt door bestuur/MT/controller beoordeeld of op korte of lange termijn (extra) maatregelen nodig zijn om de genoemde risico's weg te nemen, te beperken of op te vangen. Deze risico's worden vastgelegd op risicokaarten en separaat worden risicomatregelen uitgewerkt.

Daarnaast staan bestuur/MT en de financiële commissie regelmatig stil 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. Zie verder onder risico's en maatregelen.



1. PORTEFEUILLESTRATEGIE VASTGOED



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

Risicokaart PORTEFEUILLESTRATEGIE VASTGOED woningstichting Het Grootslag, oktober 2016

Voorbeeld van een risicokaart die wij gebruiken

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

Risico's en maatregelen

We hebben de belangrijkste risico's beschreven en aangegeven welke beheersmaatregelen we inzetten. Een risico wordt als belangrijk gezien als:

1. de kans dat het zich voordoet groot is en de impact merkbaar of hoger
2. de impact op Het Grootslag aanzienlijk is en de kans normaal of hoger

De risico's hebben we ingedeeld in de volgende thema's:

- Portefeuillestrategie vastgoed
- Klant en imago
- Overheid en regelgeving
- Organisatie en bedrijfsvoering
- Treasury en financiële continuïteit

De belangrijkste te onderkennen risico's zijn:

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. Dit heeft niet zozeer te maken met de samenstelling van ons bezit, maar vooral met de omvang en het gebrek aan doorstroming in de woningmarkt. De wachttijden voor alle soorten woningen lopen snel op, tot ver boven de afgesproken termijnen in de prestatieafspraken met huurdersorganisaties en gemeenten. Zelfs woningzoekenden met een urgentieverklaring moeten rekenen op een wachttijd van meer dan 6 maanden. De vluchtelingenstroom vanuit Oekraïne zal de druk op de beschikbaarheid van woonruimten alleen maar vergroten. Omdat er te weinig bouwmogelijkheden/-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. Ook zien we een kostenstijging (mede door corona én de oorlog in Oekraïne) en we verwachten dat de inflatie komende periode toeneemt, mede door de toenemende brandstof- en energiekosten. 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 aannemer houden we rekening met risico op faillissementen door onder andere gebruik van extern kredietwaardigheidsonderzoek en de eigen kennis van de markt. We houden rekening met langere doorlooptijden en passen tijdig onze planning hierop aan.



- Rendement vastgoedinvesteringen

Wij zien het rendement op de investeringen in ons vastgoed sterk teruglopen door diverse ontwikkelingen:

- De tarieven in de bouwsector zijn sterk toegenomen en we verwachten dat het plafond nog niet bereikt is. Dit betekent dat zowel onderhoud als investeringen in woningverbetering en nieuwbouw ons veel meer kost dan de afgelopen jaren.

De hiervoor genoemde prijsstijging komt juist in een periode waarin we veel willen investeren in ons woningbezit om de woningen verder te verduurzamen én in uitbreiding van onze woningvoorraad door nieuwbouw.

- Investerings in verduurzaming leveren ons maar een beperkt rendement op, omdat de meeste ingrepen niet direct leiden tot hogere huren. Pas bij mutatie zal sprake kunnen zijn van hogere huuropbrengsten, als gevolg van een hogere woningwaardering door de toegenomen energieprestaties. Alleen plaatsing van zonnepanelen of grootschalige renovaties leiden direct tot extra huuropbrengsten.
- Door de gestegen bouwpreizen wordt nieuwbouw onrendabel, omdat wij de hogere investering vanwege de betaalbaarheid niet in de huurprijzen willen verwerken.

Kortgezegd: de uitgaven voor investeringen stijgen sterk, terwijl de inkomsten achterblijven. Dit leidt er toe dat we verhoudingsgewijs steeds meer geld moeten lenen ter financiering van onze investeringen. De kans bestaat dat we op termijn onze ambities op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming moeten aanpassen, om te zorgen dat we kunnen blijven voldoen aan de door het Aw en WSW gestelde grenzen voor de prestatie-indicatoren.

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 streven ernaar kleiner en goedkoper te bouwen en de (beïnvloedbare) bedrijfskosten per vhe te verlagen. De hiermee gerealiseerde besparingen zetten we in voor de beperking van de woonlasten (betaalbare huren en beperking van de energielasten). In de huidige markt met sterk toegenomen bouw- en onderhoudskosten, toenemende heffingen en meer leefbaarheidsproblematiek bij onze huurders wordt het steeds moeilijker dit beleid te continueren.

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 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. We nemen 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.



Tenslotte maken we bij de werving van personeel meer gebruik van externe ondersteuning en moderne communicatiekanalen om de gewenste kandidaten (jonger, digitaal vaardig) te bereiken.

- Veiligheid dataverkeer en privacy

We zien een sterk toenemende omvang van cybercriminaliteit en meer media-aandacht voor incidenten zoals datalekken. Als organisatie waarin gewerkt wordt met privacygevoelige gegevens van huurders zijn we een mogelijk doelwit voor cybercriminaliteit. Door de toegenomen digitalisering van gegevens, is ook het risico op een onbewust datalek vergroot. We zijn ons hiervan bewust en zetten daarom in op het vergroten van het bewustzijn van de risico's in de gehele organisatie: in 2022 starten we met bewustwordingstrainingen voor alle medewerkers en laten we zogenaamde pentests uitvoeren door een gespecialiseerd bureau, om de beveiliging van onze ICT-infrastructuur te testen en waar mogelijk te verbeteren. Verder hebben we een cybercrime verzekering afgesloten, om ook het financiële risico af te dekken en verzekerd te zijn van directe deskundige ondersteuning als zich een incident voordoet.

Treasury en financiële continuïteit

- Heffingen en belastingen

Vanwege wijziging van de borgingsstructuur van de corporatiesector is de saneringsheffing voorlopig niet meer aan de orde. Hiervoor in de plaats komt een obligoheffing van het WSW. Deze heffing gebruiken zij om de eerste verliezen op te vangen als corporaties in de problemen komen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is. Deze heffing is, conform de leidraad van Aw en WSW, in de begroting ingerekend tegen 0,167% van het jaarlijkse geborgde schuldrestant (dit is de maximale hoogte van de heffing). Voor 2022 is een bedrag van € 174.000 ingerekend. Deze loopt in de jaren daarna op tot € 228.000 in 2026. De daadwerkelijke ontwikkeling van de heffing hangt sterk af van de gebeurtenissen in de sector. We houden er rekening mee dat de heffing daadwerkelijk geïnd wordt de komende jaren, ten behoeve van de verdere sanering van WSG, Laurentius en Vestia. Daarnaast is het niet uit te sluiten dat er andere corporaties door overheidsmaatregelen én de marktontwikkelingen in de problemen komen.

Nast de obligoheffing is ook een zogenaamde obligolening verplicht vanaf eind 2021. Het WSW kan deze lening aanspreken in geval van grote aanspraken waarvoor de obligoheffing onvoldoende dekking biedt. De lening heeft de vorm van een variabele hoofdsomlening die in de basis niet gestort is. Het WSW heeft het recht om, indien nodig, (een deel van) de hoofdsom op haar rekening te laten storten. Wij betalen hiervoor de bereidstellingsprovisie en eventueel rente. De maximale omvang van de lening is voorlopig gesteld op € 2,3 miljoen en de bereidstellingsprovisie bedraagt maximaal € 3.910. Omdat de rente gebaseerd is op de 6-maands Euribor rente (die nu nog negatief is), zal ook de rentelast zeer beperkt zijn. De obligolening heeft dus nagenoeg geen effect op onze financiële positie.

Het tarief van de verhuurderheffing is vanaf 2022 verlaagd en in het Belastingplan van de regering is opgenomen dat de heffing vanaf 2023 geheel verdwijnt. Dit is een zeer positieve ontwikkeling: hiermee krijgen woningcorporaties financiële ruimte om de benodigde investeringen in nieuwbouw



en verduurzaming te kunnen bekostigen. We houden nog wel een slag om de arm, het is namelijk nog niet zeker welke voorwaarden er precies gesteld worden gekoppeld aan de afschaffing van de heffing. En gezien de oplopende tekorten bij de overheid houden we ook rekening met de kans dat de afschaffing van de heffing uitgesteld zal worden.

Ten aanzien van de reguliere jaarlast aan vennootschapsbelasting verwachten we voor 2022 een te betalen bedrag van ongeveer € 0,8 miljoen. In de jaren daarna bedraagt de last gemiddeld € 1,2 miljoen. De kans bestaat dat vanaf 2022 de renteaftrekbepanking (ook wel ATAD genoemd) aangepast wordt: nu mogen we nog maximaal 30% van ons fiscale resultaat voor rente en afschrijvingen aan rentelasten in aftrek brengen. Voorgesteld wordt om dit naar 20% te verlagen. Dit zou betekenen dat een deel van de vrijkomende middelen vanwege de afschaffing van de verhuurderheffing wegvallen tegen een stijging van de vennootschapsbelasting.

Verder dragen we bij aan de kosten voor de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), het Waarborg Fonds Woningcorporaties (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.

Gevolgen van de coronacrisis

Vorig jaar hebben we uitgebreid stilgestaan bij de gevolgen van de coronacrisis voor onze organisatie. We hebben gekeken naar het effect op het inkomen van mensen en bedrijven, het effect op de uitvoering van werkzaamheden, het effect op onze financiering en het effect op de waardering van ons vastgoed. We hebben geconcludeerd dat de uitbraak uiteindelijk een beperkte impact heeft gehad op onze organisatie. Als we naar 2021 kijken zien we geen wijziging in dit beeld: er is geen sprake (geweest) van enige impact op onze bedrijfscontinuïteit.

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.
- **Risicomanagement** - We hebben een model ontwikkeld voor risicobeheersing op strategisch, tactisch en operationeel niveau. We evalueren en verbeteren dit jaarlijks.
- **Besluitvormingsprocessen** - Uitgangspunt is dat we de -belangrijke- besluiten transparant beschrijven. Medewerkers hebben een belangrijke inbreng bij de totstandkoming van besluiten. Het gaat erom dat duidelijk is hoe besluiten passen bij onze ambities en opgaven, of ze praktisch haalbaar zijn en of ze voldoen aan wet- en regelgeving.
- **Structuur** - Conform de eisen woont de controller de vergaderingen van de RvT bij. Financiën en control zijn zoveel mogelijk ontvlecht, maar dat is gezien de geringe omvang van onze organisatie lastig. Daarnaast wonen staffunctionarissen RvT-vergaderingen bij voor de thema's waarop zij actief zijn.
- **Cultuur** - De enige manier om succesvol te zijn in ons werk, is zorgen voor breed gedragen keuzes. Daar horen ook duidelijke afspraken bij en de ruimte om te bewegen en eigen keuzes te maken. Dit vraagt om medewerkers die competent zijn en bereid zijn verantwoordelijkheid te nemen voor wat ze doen en om managers die dit proces kunnen faciliteren.
- **Opgaven en ambities** - Met de RvT is afgesproken dat zij jaarlijks een investeringsprogramma ontvangen dat aansluit op de opgaven en kaders van onze vastgoedsturing. In dit programma staan de initiatieven van Het Grootslag voor de komende 5 jaar op het gebied van nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop en de realisatie van eventueel overig vastgoed. Het geeft de Raad inzicht in de ontwikkelingen van de financiële positie voor de komende vijf jaar in samenhang met de operationele en strategische doelstellingen. Hierbij wordt gerapporteerd over de wijze waarop we voldoen aan de interne en externe financiële ratio's.

Realisatie van onze maatschappelijke ambities

Het werk en de resultaten van onze organisatie bestrijken een breed terrein. Het verantwoordingssysteem vraagt vooral om heel veel cijfers. Dit leidt de aandacht af van waar het werkelijk om gaat: leveren we voldoende, goede en betaalbare woningen? Is het goed wonen in ons werkgebied? Kunnen kwetsbare groepen bij ons terecht en redden die zich?

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

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

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

Organisatie

Veranderen is een logisch en continu proces. Als maatschappelijke netwerkorganisatie geldt dit nog sterker omdat veranderingen in de samenleving en bij onze netwerkpartners direct of indirect gevolg



hebben voor ons. Het is noodzakelijk dat onze organisatie deze ontwikkelingen kan bijbenen, zowel op personeel vlak, onze dienstverlening en producten(innovatie) en natuurlijk ICT.

Zoals aangegeven zijn we volop bezig met een programma voor strategische personeelsplanning. Het gaat daarbij om mensen en om organisatieontwikkeling (structuur en cultuur). We zie nu al dat het steeds moeilijker wordt om medewerkers met de juiste vaardigheden te vinden. In een krantenbericht van vandaag staat het volgende: *'Hoe meer jouw drijfveren zijn terug te vinden in het werk dat je doet, hoe beter je op de plek bent.'* Dit is volgens ons ook precies wat nodig is om als organisatie fit en lenig te blijven!

Betrokkenheid en informatisering zijn hierbij vanzelfsprekend. 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. Beleidsontwikkeling doen we samen en met zijn allen. Medewerkers schuiven daarom regelmatig aan bij vergaderingen van het MT. In deze gesprekken gaat het om voortgangsinformatie, compliance en de realisatie van de doelen die we in het werkplan hebben vastgelegd. Tijdens deze overleggen beoordelen we met elkaar of de ervaringen in de pas lopen met ons beleid en waar het anders moet of beter kan.

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 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, huurprijs, 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.



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. Bij de eerstvolgende werving in 2022 passen we de procedure en de communicatie hierover aan, waardoor de kans toeneemt dat we een vrouwelijke commissaris kunnen aanstellen. Wanneer dit in de eerste ronde onverhoopt niet lukt, starten we tweede ronde op.

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 2021			
Ratio	Norm WSW	Interne Norm	Werkelijk
Solvabiliteit	minimaal 15%	minimaal 25%	51,0%
ICR boekjaar	minimaal 1,4	minimaal 2,5	0,1 ³
LTV	maximaal 85%	maximaal 65%	46%
Dekkingsratio	maximaal 70%	maximaal 50%	23%
Externe financiering per vhe	-	maximaal € 36.922	€ 36.560

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.

³ Door de betaling van de hoge nagekomen aanslagen vennootschapsbelasting 2017 t/m 2019 i.v.m. de vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening, komt de ICR eenmalig lager dan de norm uit.



Investeringsen

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, gecombineerd met de trage besluitvormingstrajecten bij de gemeenten. 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 fors toe. In 2021 hebben we € 2,9 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en € 4,2 miljoen in ons bestaand bezit. Een groot deel van de uitgaven in bestaand bezit hebben betrekking op duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast hebben we voor € 6,9 miljoen 54 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.

Marktwaaarde

Het vastgoed in onze jaarrekening waarderen we tegen marktwaaarde in verhuurde staat, volgens de regels die opgenomen zijn in het zogenaamde waarderingshandboek. Dit handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. De marktwaaarde van ons vastgoed is in 2021 gestegen met € 66,2 miljoen (dat is 17,3% toename). Hiervan wordt € 5,3 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 € 21,6 miljoen. Wijzigingen in huurprijzen, mutatiekansen en andere objectkenmerken hebben een positief effect van € 1,6 miljoen. Aanpassingen in het waarderingshandboek hebben dit jaar een positief effect van € 37,6 miljoen. Dit zijn zowel aanpassingen van rekenmethoden als wijzigingen in de verwachte toekomstige marktontwikkelingen, waarin de verwachte toekomstige leegwaarde een groot aandeel heeft. Het grootste deel van de waardestijging van ons vastgoed wordt dus veroorzaakt door de aanpassingen in het waarderingshandboek en de stijging van de WOZ-waarden. Beide oorzaken hebben geen relatie met het door ons gevoerde vastgoedbeleid. We concluderen dat de marktwaaarde geen representatief beeld geeft van de waarde van ons vastgoed, uitgaande van het door ons gevoerde beleid.

Voor het verschil tussen de marktwaaarde en de historische kostprijs van ons vastgoed vormen we, conform de verslaggevingsregels, een herwaarderingreserve. Deze bedraagt per eind 2021 € 233,7 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 marktwaaarde. Dit is binnen ons vastgoedbeleid uitgesloten. We houden in onze begroting rekening met een verkoop van gemiddeld 10 woningen per jaar, dat is ongeveer 0,3% 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. Omdat de leegwaarden van de woningen gestegen zijn door de grote vraag naar woningen, neemt de afslag voor beschikbaarheid toe van € 14,6 miljoen vorig jaar naar € 19,6 miljoen dit jaar.

Betaalbaarheid

Een ander aspect waarin de beleidswaarde afwijkt van de marktwaarde zijn de gehanteerde huurprijzen. In de beleidswaarde wordt ons huurprijsbeleid gevolgd, met als uitgangspunt betaalbare, sociale huurprijzen en niet de 'markthuren' uit de marktwaarde (die over het algemeen ruim boven de liberalisatiegrens liggen). Dit leidt tot een afslag van € 157,7 miljoen. Hiervan wordt € 135,6 miljoen veroorzaakt door de lagere huurprijzen zelf en € 22,1 miljoen door extra verhuurderheffing. De verhuurderheffing geldt namelijk alleen bij huurprijzen onder de liberalisatiegrens. Vorig jaar bedroeg de afslag vanwege betaalbaarheid € 156,4 miljoen, deze is dus redelijk stabiel gebleven. Dit is voornamelijk het effect van de verlaging van het tarief van de verhuurderheffing, deze compenseert het toegenomen verschil tussen de markthuren en onze streefhuren. Doordat wij een gematigd huurbeleid voeren, zijn onze streefhuren minder gestegen dan de markthuren.

Kwaliteit

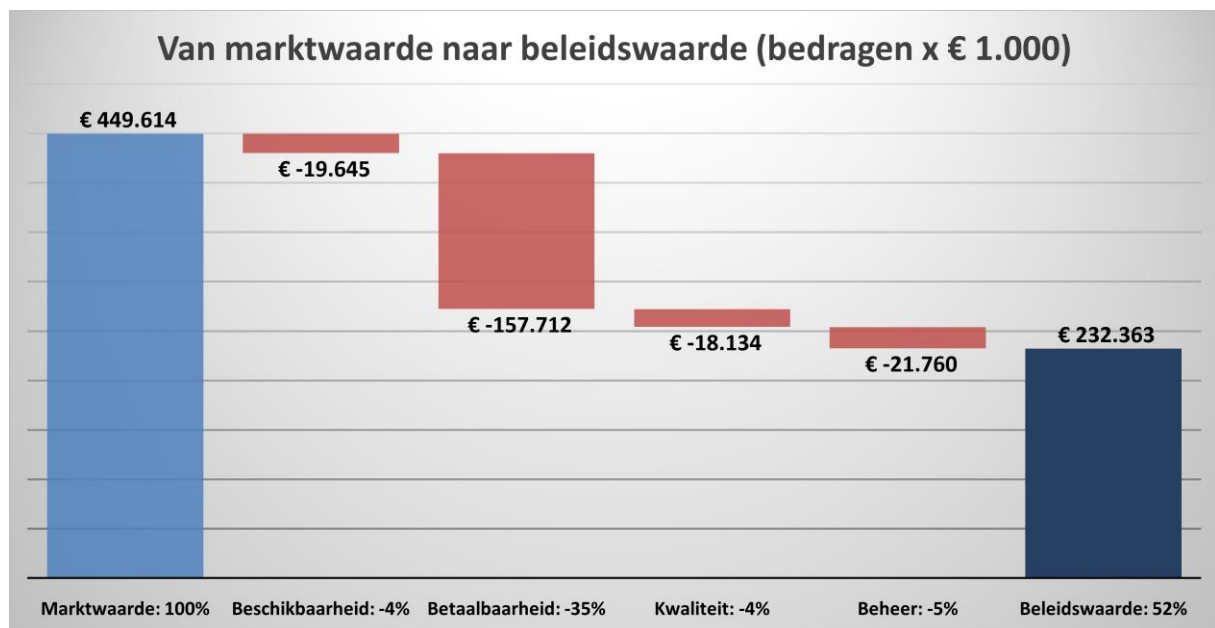
Voor de onderhoudslasten volgen we in de beleidswaarde onze eigen onderhoudsplanning, terwijl in de marktwaarde met voorgeschreven normbedragen gerekend wordt. Deze normbedragen liggen over het algemeen lager dan de door ons gehanteerde onderhoudslasten, omdat in de marktwaarde slechts naar een horizon 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 € 18,1 miljoen. Ten opzichte van vorig jaar is deze gestegen, toen was de afslag € 15,3 miljoen. Dit heeft onder andere te maken met een toename van ingerekende duurzaamheidsingrepen die ook een onderhoudscomponent hebben (zoals dakrenovaties) en met de aankoop van een ouder complex woningen, waarvan het door ons begrote onderhoud ruim hoger uitkomt dan het normatieve onderhoud in de marktwaardeberekening.

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 € 21,8 miljoen. Vorig jaar bedroeg deze afslag € 16,7 miljoen. De stijging van de afslag heeft als belangrijkste oorzaak de hogere zakelijke lasten en de WSW obligoheffing. In de marktwaarde wordt grotendeels met normatieve zakelijke lasten gerekend en niet met de werkelijke lasten, verder wordt geen rekening gehouden met de WSW obligoheffing.



Dit alles samen heeft als gevolg dat de beleidswaarde ruim lager uitkomt dan de marktwaarde in verhuurde staat. Per eind 2021 bedraagt de beleidswaarde van ons bezit € 232,4 miljoen. Dit is € 217,3 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2021. Dit verschil wordt de maatschappelijke bestemming van ons vermogen genoemd. Hieruit kun je concluderen dat bijna de gehele waardeinstijging van de marktwaarde, die we verantwoorden in de herwaarderingsreserve, met het door ons gevoerde beleid nooit gerealiseerd wordt. De beleidswaarde vormt daarom een betrouwbaarder indicatie van de werkelijke waarde van ons vastgoed dan de marktwaarde, gegeven onze volkshuisvestelijke taak en het door ons gevoerde beleid.

De beleidswaarde van ons vastgoed is in 2021 gestegen met ruim € 51,9 miljoen, dit is een toename van 28,8%. Hiervan wordt € 4,1 miljoen veroorzaakt door de stijging van het aantal woningen (saldo van nieuwbouw, aankoop en verkoop). De stijging van de huidige huurprijzen heeft een positief effect van € 0,6 miljoen. Als gevolg van de huurbetopping in 2021 betreft dit met name de stijging door woningverbeteringen zoals PV-panelen. Ook de streefhuren⁴ zijn gestegen, dit heeft een positief effect van € 16,1 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

⁴ De huurprijs die we rekenen als de woning opnieuw aangeboden wordt



woningwaarderingstelsel en hebben daarmee invloed op de hoogte van de streefhuren. De daling van het tarief voor de verhuurderheffing ten opzichte van vorig jaar heeft ook een grote positieve invloed; ondanks een sterke stijging van de WOZ-waarden is het effect € 19,6 miljoen positief. Hier tegenover staan hogere beheers- en onderhoudskosten, samen hebben deze een negatieve impact van € 4,7 miljoen op de beleidswaarde. Tenslotte hebben wijzigingen in het waarderingshandboek nog een positief effect van € 16,3 miljoen, dit betreft vooral wijziging van de gebruikte disconteringsvoet in de berekening.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2021 komt uit op € 59,3 miljoen. Dit positieve resultaat wordt grotendeels veroorzaakt door de eerder genoemde positieve marktwaardeverandering. Gecorrigeerd voor deze waardeveranderingen zou het resultaat uitkomen op € 3,4 miljoen. Met de verkoop van woningen behalen we een positief resultaat van € 0,8 miljoen (2020: € 1,1 miljoen). De fiscale last in 2021 bedraagt € 0,8 miljoen. De overige € 3,5 miljoen is het resultaat van onze kernactiviteiten, het verhuren en beheren van sociale huurwoningen (2020: € 6,1 miljoen). In dit resultaat wordt geen rekening gehouden met de veroudering van ons bezit. We hebben dit resultaat nodig om de veroudering tegen te gaan door te investeren in nieuwbouw, instandhouding en verbetering en verduurzaming van woningen en overig vastgoed.

Voorstel resultaatbestemming

De bestuurder stelt voor, met goedkeuring van de RvT, het resultaat van € 59,3 miljoen als volgt te bestemmen. Van het niet-gerealiseerde resultaat wordt € 53.256.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Het overige resultaat over het boekjaar, € 6.019.000 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



Terugblik op 2021

In dit verslag kijken wij – de Raad van Toezicht (RvT) van Woningstichting Het Grootslag - terug op het jaar 2021. Helaas was 2021 het tweede jaar op rij in het teken van de wereldwijde COVID-19 pandemie. Dit feit overschaduwde nu al bijna 2 jaar de onderliggende problemen die we – in toenemende mate – terugzien in de uitdagingen waarvoor Het Grootslag staat. Om specifiek te noemen; Sterk stijgende (nieuw)bouwkosten, woningtekorten, geen vrijkomende grondposities, een vastzittende woningmarkt (ook voor middeninkomens) en de wens van overheden tot het oplossen van vraagstukken rondom het huisvesten van immigranten en kwetsbare groepen. Daarnaast de duidelijke richting die spreekt vanuit het nieuwe regeerakkoord waarin woningcorporaties invulling moeten geven aan de verduurzaming van Nederland en de versnelling van duurzaam energiegebruik in alle Nederlandse woningen; ‘van het gas af’. Binnen de raad en met de organisatie hebben we grote aandacht voor de strategische investeringen en welke invloed deze keuzes hebben op beschikbaarheid, leefbaarheid en betaalbaarheid.

We zijn als raad erg trots op de professionele, wendbare organisatie die we zijn in deze complexe maatschappij. Het welzijn van de huurders zit in het DNA van de organisatie en onze mensen; 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 2021 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 graag 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. De inhoud staat voorop en we bevragen elkaar en het bestuur kritisch om tot de juiste afweging te komen rondom een besluit, beleid of advies.

Visie en kaders

De Raad van Toezicht 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 het werkplan 2021. In dit werkplan wordt de vertaling gemaakt van de maatschappelijke opgaven, de ambities van de organisatie en de jaarlijkse beleidsstukken. In 2021 met extra aandacht voor de risico's van Het Grootslag in de Risicokaarten 2021-2025. Alle jaarlijkse beleidsstukken (Jaarplan, Risicokaarten) en de bijbehorende financiële begroting, investeringsbegroting, treasury jaarplan, verhuurrapportage zijn voorgelegd aan de RvT en goedgekeurd.



Governance: Commissies van de raad

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

- Auditcommissie
- Commissie Vastgoed & Wonen
- 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 branchevereniging Aedes (branchevereniging van woningcorporaties). Sinds 2020 is WST Het Grootslag ook weer lid geworden van Aedes.

In 2019 zijn we gestart met de commissie Wonen & Vastgoed om invulling te geven aan de adviserende functie van de raad in de complexe verduurzamings- en strategische vastgoed paragraaf. Deze commissie bevalt de raad en de organisatie goed. Er is nog geen reglement Commissie Wonen & Vastgoed vastgesteld. Het is de intentie om dat in 2022 op te stellen en toe te voegen aan de reglementen.

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

Landelijke regelgeving	Statuten en Reglementen
• Woningwet 2015 en Besluiten toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) incl. Veegwet • Governancecode Woningscorporaties 2020 (Aedes en WSW) • Wet Normering Topinkomens (WNT)	• Bestuursreglement • Managementstatuut • Statuten • Governancecode Het Grootslag • Profielschets en samenstelling RvT • Toezichtkaders • Reglement RvT • Reglement Auditcommissie • Reglement Selectiecommissie • Reglement Remuneratiecommissie
Financiële kaders	Uitvoeringskaders
• Investeringsstatuut • Mandateringsbeleid • Reglement Financieel beleid en beheer • Treasury statuut	• Financiële begroting • Investeringsbegroting • Jaarverslag en jaarrekening • Risicoparagraaf & Risicokaarten 2020 • Treasury jaarplan 2020 • Toekomstvisie • Werkplan 2021 • Dynamische vastgoedsturing • Ondernemingsvisie 2020-2024 • Duurzaamheidsbeleid



Interne kaders	Externe kaders
• Compliance binnen Het Grootslag • Integriteitsbeleid • Klokkenluidersregeling	• Samenwerkingsovereenkomst Huurdersraad – WST Het Grootslag 2020 • Prestatieafspraken gemeente Drechterland 2021 • Prestatieafspraken gemeente Medemblik 2021

Jaarverslag 2021 van de raad

Verslag van het gehouden toezicht

De raad heeft in 2021 zes keer formeel vergaderd en één bijpraat bijeenkomst gehouden. Vier reguliere RvT overleggen, één bijeenkomst op 9 april 2021 waarbij de bestuurder de raad toelichting gaf over de ontwikkelingen in de sector en rondom corona. Één bijzondere vergadering op 1 juli 2021 (MS Teams) waarbij de raad toelichting verzocht van Deloitte rondom de fiscale positie van de opgebouwde onderhoudsvoorziening. Een tweede additionele formele vergadering was op 29 oktober 2021 voor een besluit rondom de Vestia lening.

Deze laatste vergadering was tijdens het jaarlijkse tweedaags strategisch overleg, op 28 en 29 oktober. Tijdens het strategisch overleg heeft de raad samen met de directeur-bestuurder en het hele Management Team inclusief de nieuwe manager Vastgoed 2 dagen gesproken over strategische onderwerpen en gedachten uitgewisseld. We hebben gesproken over Opgaven & Middelen en de middeninkomens. Daarbij heeft de raad op 29 oktober 2021 ook de jaarlijkse zelfevaluatie gedaan onder externe begeleiding.

Een korte opsomming van de belangrijkste besluiten en discussies tijdens de reguliere raadsvergaderingen:

Tijdens de eerste vergadering (12 februari 2021) via MS Teams heeft de RvT tot de benoeming van de heer G. van Bortel als lid van de RvT en de herbenoeming van mevrouw J. Gerritsen besloten. Ook is de bezetting van de commissies van de raad vastgesteld. Tijdens deze vergadering is de management letter besproken met de accountant EY. EY was aanwezig in de vergadering voor een toelichting en het beantwoorden van de vragen. We zijn kort bijgepraat over de ontwikkelingen en afwikkeling van de Vestia leningenruil, de opvolging op de visitatie 2020 en de actieagenda van Aedes. Er is een bestuursbesluit bekrachtigd voor 18 Bebo nieuwbouw in Reigersborg / Hoogkarspel Zuid. (Bebo = Beneden/Boven woningen)

Tijdens de raadsvergadering via MS Teams op 4 juni 2021 heeft de raad haar jaarverslag over 2020 vastgesteld, het concept accountsverslag 2020 samen met EY besproken, de geconsolideerde jaarrekening 2020, het jaarverslag 2020, de jaarrekening 2020 en het volkshuisvestingsverslag vastgesteld. We zijn door de bestuurder geïnformeerd over de liquiditeitsprognose en begrotingswijzigingen 2021, de situatie rondom de vennootschapsbelasting en de impact fiscale positie van de onderhoudsvoorziening. We hebben in de raad de actualisatie van Opgaven en Kaders versie 2021 besproken. Tijdens deze vergadering hebben we het Huurbeleid 2021 vastgesteld, met een positief advies van de huurdersraad. De investeringsbegroting voor de 18 Bebo Hoogkarspel-Zuid is goedgekeurd, met een onderhandelingsruimte voor de organisatie gezien de stijgende bouwkosten. De Volkshuisvestelijke biedingen 2020 voor de gemeentes Drechterland en Medemblik



hebben we besproken. Net als de kaderbrief 2022 en de Opgave IBW 2021 van het ministerie van BZK.

De eerste vergadering na de zomervakantie op 24 september 2021 was een fysieke bijeenkomst in de grotere Riet Waal Zaal bij Het Grootslag. We hebben kort de stand van zaken en de opvolging van de bijzondere bijeenkomst op 1 juli rondom de vennootschapsbelasting besproken, de stand van zaken rondom Vestia leningruil, de Actieagenda Wonen en de (financiële) kwartaalrapportages. De aannemingsovereenkomst rondom de 18 Bebo's in Hoogkarspel-Zuid is besproken. Ondanks de stijgende prijzen is deze nog binnen de gestelde kaders gebleven. Tijdens deze vergadering hebben we ook diverse risico's besproken, brandwerende gevels, cyber security binnen het Grootslag en haar huurders. We hebben vier bestuursbesluiten vastgesteld: verkoop van 22 m2 in Andijk aan Alliander, volmacht aan WSW namens Grootslag en de aankoop van 53 appartementen van Woonzorg Nederland in Hoorn. Tenslotte de voorgestelde begrotingswijzigingen 2021, met aanpassing van de onderhoudsvoorziening goedgekeurd.

De najaarsvergadering van 3 december 2021 was helaas weer via MS Teams vanwege de nieuwe corona lock-down. Tijdens deze vergadering hebben we vervangingsregeling art. 15 van de statuten goedgekeurd, de honorering van leden RvT en de vergaderonderwerpen en data voor 2022 vastgesteld. Daarnaast beleidsstukken vastgesteld als: Financiële meerjarenbegroting 2022-2026, investeringsbegroting 2022-2025, treasuryjaarplan 2022, Werkplan 2022. Tevens hebben we de rating van de verschillende zorgpartijen waarmee Het Grootslag samenwerkt uitvoerig besproken en stil gestaan bij governance en de impact van de aanpassingen in de woningwet

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. Indien 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.

TER GOEDKEURING VOORGELEGD AAN DE RAAD

De bestuurder legde 4 besluiten ter goedkeuring aan de raad voor. Waarvan slechts 1 besluit voor nieuwbouw, namelijk van 18 Bebo's (Reigersborg / Hoogkarspel-Zuid) en 1 besluit voor aankoop van 53 woningen in Hoorn. De aankoop van deze 53 woningen is het enige goedkeurende besluit geweest voor investering boven € 3 miljoen. De bestuurder legt alle nieuwbouw en aankoop plannen ter goedkeuring voor aan de raad, niet alleen die van boven € 3 miljoen.

EIGEN BESLUITEN VAN DE RAAD

De raad nam voor haar eigen functioneren ook besluiten, na overleg met de bestuurder, de benoeming de heer G. van Bortel en de herbenoeming van mevrouw J. Gerritsen als lid, 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 heeft raad het Jaarschema Raad 2022, de Vergadercyclus 2022 en de Vervangingsregeling RvT conform artikel 15 van de statuten vastgesteld.

ACTIEVE INFORMATIEPLICHT BESTUURDER

Ook in 2021 heeft de directeur-bestuurder vanwege de 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 bestuurder aan de organisatie en aan de raad uitstekend is geweest.

Toezicht op de financiële en operationele prestaties

De raad houdt toezicht op de financiële en operationele prestaties door het beoordelen en 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 op 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 drie keer bijeengewees in 2021 twee maal via MS Teams en de vergadering van 19 november 2021 fysiek. De onderwerpen en discussies in de AC zijn ter voorbereiding op de besluitvormende vergadering van de raad. Bij alle besprekingen was naast de bestuurder, de manager financiën en de controller aanwezig. Vast onderdeel van de AC agenda is het bespreken van de financiële kwartaalrapportages, liquiditeitsprognoses en de ingekomen stukken met beoordelingen van de externe toezichthouders als: Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Speciaal onderwerp in 2021 was de fiscale situatie rondom de onderhoudsvoorziening en het dispuut met de belastingdienst hieromtrent.

Tijdens de eerste vergadering zijn de laatste Management Letter met de heren van EY over het jaar 2020 besproken alsmede de WSW beoordeling van het risicoprofiel. Het (voorlopige) accountsverslag is besproken in de AC van mei 2021, zo ook het jaarverslag (financiële paragraaf), de jaarrekening, de (meerjaren) begroting en de investeringsbegroting 2021 zijn onderwerp van gesprek geweest.

In november is het Treasuryjaarplan 2022 besproken met financieel adviseur Zanders. Daarbij de financiële begroting 2022 inclusief agio Vestia ruil lening en de Management Letter over 2021 met de nieuwe accountant Shared Impact.

Toezicht op de maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Het Grootslag is een maatschappelijke onderneming, die midden in de samenleving staat maar ook afhankelijk is van diverse stakeholders – dichtbij en veraf. Veel stakeholders zijn op hun beurt ook afhankelijk van Het Grootslag. De raad is van mening dat Het Grootslag haar werkzaamheden niet alleen laat beïnvloeden door markt en overheid, maar zich ook (en vooral) laat legitimeren door de maatschappij.

De primaire volkshuisvestelijke taak is al lang niet meer de enige uitdaging van Het Grootslag. Ook de verduurzaming van het woningbezit is een belangrijke uitdaging. Deze heeft een belangrijke impact op de betaalbaarheid, beschikbaarheid en de leefbaarheid van de buurten waarin ons vastgoed zich bevindt.

COMMISSIE VASTGOED & WONEN

Met de commissie Vastgoed & Wonen (V&W) geeft de raad invulling aan de klankbord functie op het uitgebreide domein van duurzaamheid, leefbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid en



volkshuisvesting in het algemeen. Bij de commissies V&W zijn naast de bestuurder ook de Manager Vastgoed, Manager Klant & Wonen en adviseur Strategie & Beleid aanwezig. Ter voorbereiding op de raadsbesluiten zijn volgende zaken besproken in V&W: Opgave & Middelen notitie Het Grootslag, Transitievisie Medemblik, inhoudelijk de Vestia ruil lening en de voorgenomen deelname van Het Grootslag hieraan en diverse notities rondom Huurbeleid 2021, zoals het Nibud onderzoek naar de financiële positie kwetsbare huurders, de Actieagenda Wonen en de Huurrapportage 2020.

De strategische twee-daagse van de RvT samen met het hele MT van Het Grootslag stond ook volledig in het teken van deze agenda; Opgave & Middelen, middeninkomens en het mogelijke effect op het strategisch vastgoedbeleid en huurbeleid. Daarnaast wordt in commissie V&W ook inhoudelijk de jaarlijkse klachtenrapportage besproken met de leden van het MT.

KLACHTENBEHANDELING

De jaarlijkse klachtenrapportage over het jaar 2020 is besproken in de reguliere raadsvergadering van mei 2021. De opzet van de rapportage is gewijzigd en veel meer gericht op preventie en actiegericht. De vragen van de raad zijn naar tevredenheid beantwoord, de rapportage geeft goed inzicht in type klachten, (tijds) afwikkeling van de klacht en tevredenheid van de huurders op het proces.

Conclusies toezichthoudende rol in 2021

De raad constateert dat het in 2021 goed invulling heeft kunnen geven aan de toezichthoudende rol. De RvT vindt het belangrijk dat zij op de hoogte is van de perspectieven van alle stakeholders van Het Grootslag zonder daar altijd direct contact mee te moeten hebben. Zij is zich bewust van de afhankelijkheid van informatie afkomstig van de organisatie. Ook om die reden blijft persoonlijk contact belangrijk bijvoorbeeld met de Ondernemingsraad (OR), het MT, de huurdersraad en de maatschappelijke adviesraad (MAR).

Met 2 jaar COVID hebben we inmiddels allemaal geleerd hoe invulling te geven aan samenwerken op afstand, niet ideaal maar werkbaar. De raad ziet de maatschappelijke opgaven toenemen en daarmee de druk op de financiële mogelijkheden van Het Grootslag. De interne financiële kengetallen en parameters zitten nog ruim onder de limieten van de Aw / WSW maar om invulling te geven – op langere termijn – aan de gevraagde opgave, zal het Grootslag deze grenzen gaan aanraken. Primair geen probleem voor Het Grootslag maar wel noodzaakt dit ons om duidelijke keuzes te maken over het inzetten van de beschikbare middelen.

Voor de invulling van de toezichthoudende rol heeft de RvT een aantal overleggen en vergadering met soms een actieve rol en soms een passieve, meer observerende, rol van de RvT. Voorbeeld van een passieve rol zijn de aanwezigheid van leden van de raad bij de huurdersraad en de MAR. Actief bijvoorbeeld het overleg met de OR.

Werkgeversrol en verantwoording beloning statutair bestuurder

In de rol als werkgever heeft de raad jaarlijks een overleg met de directeur-bestuurder met de voorzitter en vice-voorzitter van de raad. Hierin wordt het functioneren van de bestuurder, de samenwerking tussen bestuurder en raad in het algemeen en de eventuele aanpassing van de beloning van het bestuur besproken.



Ter voorbereiding wordt dit besproken in de remuneratiecommissie. 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 functie kan uitoefenen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft vastgesteld dat de beloningen van de directeur-bestuurder en de leden van de raad van toezicht binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT) zijn gebleven. Er ontstaat meer ruimte door de nieuwe normen van het WNT. De WNT biedt ruimte voor een verhoging van 7%. Echter de beloning van de directeur-bestuurder is – op eigen verzoek van de bestuurder – slechts geïndexeerd met de 3% verhoging vanuit de CAO Woondiensten. De directeur bestuurder heeft een totale bezoldiging in 2021 van € 139.293 ontvangen, inclusief belaste onkostenvergoeding en (elektrische) auto van de zaak. WNT-norm Categorie E is € 153.000,-

Aedes heeft voorts een beroepsregel bezoldiging commissarissen per 2022 gepresenteerd. De raad volgt de Aedes beroepsregel. 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 WNT-bezoldigingscategorie E. De bezoldiging voor een lid van de raad bedroeg in 2021: € 11.800 (WNT-norm: € 15.300) en voor de voorzitter van de raad: € 17.650 (WNT-norm: € 22.950). Het overzicht van de beloning van de leden van de raad en de bestuurder is ook opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Werving en Selectiecommissie

In 2021 was er geen werk voor de werving- en selectiecommissie aangezien er geen benoeming of herbenoeming van een lid was. In 2022 wordt het proces opgestart voor het werven van een nieuw lid door het aflopen van de maximale periode van de heer E.J.D. Aker. Daarbij wordt ook alvast nagedacht over de invulling van de voorzittersrol.

Functioneren van directeur bestuurder

Op 5 maart 2021 heeft het jaarlijkse gesprek van de raad (Voorzitter raad en voorzitter Remuneratiecommissie, tevens vice-voorzitter raad) en de directeur-bestuurder plaatsgevonden. De raad constateert wederom dat de samenwerking professioneel en zakelijk is en het onderlinge contact is goed. Discussies worden soms scherp gevoerd, maar altijd op de inhoud.

De raad beoordeelt de bestuurder op twee elementen: (1) competenties en (2) kwalitatieve doelstellingen. De kwalitatieve doelstellingen zoals vorig jaar besproken – vanuit het werkplan 2020 – zijn behaald.

RvT en de stakeholders van Het Grootslag

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



Overleg met de huurdersraad De Driehoek

De nieuwe Huurdersraad De Driehoek heeft in 2021 haar eerste jaar achter de rug. Een nieuwe structuur met meer administratieve ondersteuning vanuit Het Grootslag. De huurdersraad heeft een voorzitter en vice-voorzitter en heeft vijf commissie groepen om op thema / onderwerp advies te geven aan Het Grootslag en zo invulling te geven aan de wettelijk verplichte instemmingen en adviezen op besluiten van het bestuur. De RvT hecht zeer aan de mening van de huurder en de huurdersraad. De RvT beseft terdege dat de complexiteit van de vraagstukken en de hoeveelheid aan stukken overweldigend kunnen zijn voor de betrokken huurders in de huurdersraad. De RvT complimenteert de leden en is hen dankbaar voor het invullen van deze belangrijke, maar arbeidsintensieve taak.

Bij elke vergadering van de huurdersraad is minimaal 1 lid van de raad van toezicht aanwezig. Jaarlijks is er een overleg met het dagelijks bestuur van de huurdersvereniging, nu huurdersraad. Helaas hebben wij als RvT tijdens dit eerste (opstart) jaar geen officieel overleg kunnen hebben met de huurdersraad. Met de voorzitter van de huurdersraad is afgesproken dat de RvT vanaf 2022 weer jaarlijks overleg zullen hebben met de voorzitter, vicevoorzitter en eventueel leden van de huurdersraad.

Overleg met de Ondernemingsraad (OR) van het Grootslag

Voorafgaande aan de reguliere vergadering van 3 december 2021 heeft de raad weer kunnen spreken met de leden van de OR. De OR heeft een nieuwe voorzitter. De OR heeft een mondelinge toelichting gegeven op het jaarverslag 2021 en de verwachtingen voor 2022. Er is gesproken over impact van COVID-19 op de medewerkers, de benoemingen van 2 nieuwe MT leden en de strategische personeelsplanning. De OR en de raad vinden het plezierig en nuttig om jaarlijks bij te praten. Dit overleg brengen we ook in op de jaarplanning van 2022.

Maatschappelijk Adviesraad (MAR)

De maatschappelijke adviesraad had in 2021 één bijeenkomst via MS Teams op 12 april 2021. Hierbij was de raad aanwezig als toehoorder. Alle deelnemende partijen geven een kort overzicht van de werkzaamheden. Een belangrijk doel van de MAR is verbinden en netwerken. Iets dat via een digitale vergadering erg lastig blijkt. De raad constateerde in zijn eigen raadsvergadering dat deze interactie een belangrijke schakel is voor een goede invulling van de maatschappelijke en sociale klankbord- en signaleringsfunctie richting Het Grootslag. Hopelijk kan de MAR in 2022 weer fysiek bijeenkomen om deze functie invulling te geven.

Samenstelling en functioneren van de RvT

Zelfevaluatie Raad van Toezicht

De raad evalueert de vergadering altijd aan het eind van de vergadering, 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 adequaat kunnen uitvoeren. De zelfevaluatie van 2021 heeft plaatsgevonden op 29 oktober 2021 aansluitend op de strategische tweedaagse met de raad en MT. Conform de richtlijnen van AW was in 2021 een externe begeleider aanwezig bij de zelfevaluatie. De externe begeleider heeft een verslag gemaakt van haar



constateringen tijdens de zelfevaluatie. De raad concludeert dat zij – en haar 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

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: Penningmeester TV IJpendam

G. (Gerard) van Bortel (lid)

Hoofdfunctie: Universitair Docent Housing Management, TU Delft

Huidige nevenfuncties:

- Lid landelijk bestuur Woonbond
- Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Rochdale, Amsterdam
- Lid bestuur Forum voor Volkshuisvesting

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. Wij zullen bij een nieuwe wervings- en selectieprocedure voorkeur geven aan een vrouw voor een betere verhouding in de raad.

Op 12 februari 2021 is de heer G. (Gerard) van Bortel benoemd als lid van de raad van toezicht.



Raad	(m) E.J.D (Edgar) Aker	(v) J. (Jacqueline) Gerritsen	(m) M.A. (Marc) Le Belle	(m) A. (Arjen) Stoelinga	(m) G.A. (Gerard) van Bortel
Geboorte jaar	1973	1979	1963	1973	1963
1e benoeming	28-02-2015	17-02-2017	01-03-2019	01-01-2020	12-02-2021
Herbenoeming	01-03-2019	01-01-2021	01-03-2023	01-01-2024	11-02-2025
Einde termijn	01-03-2023	31-12-2024	01-03-2027	31-12-2027	11-02-2029
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 2021 haalden de leden:

Lid	PE punten 2021
E.J.D (Edgar) Aker	9 punten (deels overschot 2020)
J. (Jacqueline) Gerritsen	5 punten (overschot 2020)
M.A. (Marc) Le Belle	9 punten (deels overschot 2020)
A. (Arjen) Stoelinga	9 punten
G.A. (Gerard) van Bortel	28 punten

Samenstelling van de commissies van de raad 2021

Auditcommissie	(m) A. (Arjen) Stoelinga	Voorzitter
	(m) E.J.D. (Edgar) Aker	lid
Remuneratiecommissie	(v) J. (Jacqueline) Gerritsen	Voorzitter
	(m) E.J.D. (Edgar) Aker	lid
Werving- en selectiecommissie	(v) J. (Jacqueline) Gerritsen	Voorzitter
	(m) M.A. (Marc) Le Belle	Lid
Vastgoed & Wonen	(m) G.A. (Gerard) van Bortel	Voorzitter
	(m) M.A. (Marc) Le Belle	Lid

Tot slot

2021 stond (helaas) voor een groot gedeelte nog in het teken van de COVID-19 pandemie. Connectie zoeken met elkaar met 1,5-meter maatregelen blijft lastig en heeft weerslag op de omgang tussen de woningcorporatie en haar huurders. Daarbij zien we verder druk verhogen op andere maatschappelijke thema's. Volkshuisvesting is terug op de politieke agenda en er wordt een grote invulling gevraagd van onze sector. Dit gaat in de komende jaren effect hebben op de financiële parameters van Het Grootslag en keuzes binnen de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Het Grootslag blijft de huurder voorop zetten, waarbij – binnen de gestelde wettelijke kaders – invulling wordt gegeven aan haar maatschappelijke opdracht. Als raad ondersteunen wij de organisatie met deze ambitie. Het Grootslag is en blijft een gezonde organisatie met een beperkt risicoprofiel. De raad heeft vertrouwen in het bestuur en het managementteam. En wat de nabije



toekomst betreft wordt er gezamenlijk reeds geanticipeerd op de (toekomstige) pensionering van steunpilaren binnen Het Grootslag in 2022 en daarna. De RvT verwacht hierbij continuering van het ingezette beleid met oog voor het dynamische maatschappelijke en politieke speelveld.

Wij zijn trots op de resultaten van woningstichting Het Grootslag en op organisatie. Op 4 juni 2021 heeft de raad de jaarrekening 2020 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, huurdersvereniging en huurdersraad en alle vrijwilligers voor hun inzet in 2021.

Wervershoof, 20 april 2022

Woningstichting Het Grootslag,

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

J. (Jacqueline) Gerritsen, vice-voorzitter

A. (Arjen) Stoelinga, lid

M.A. (Marc) Le Belle, lid

G.A. (Gerard) van Bortel, lid



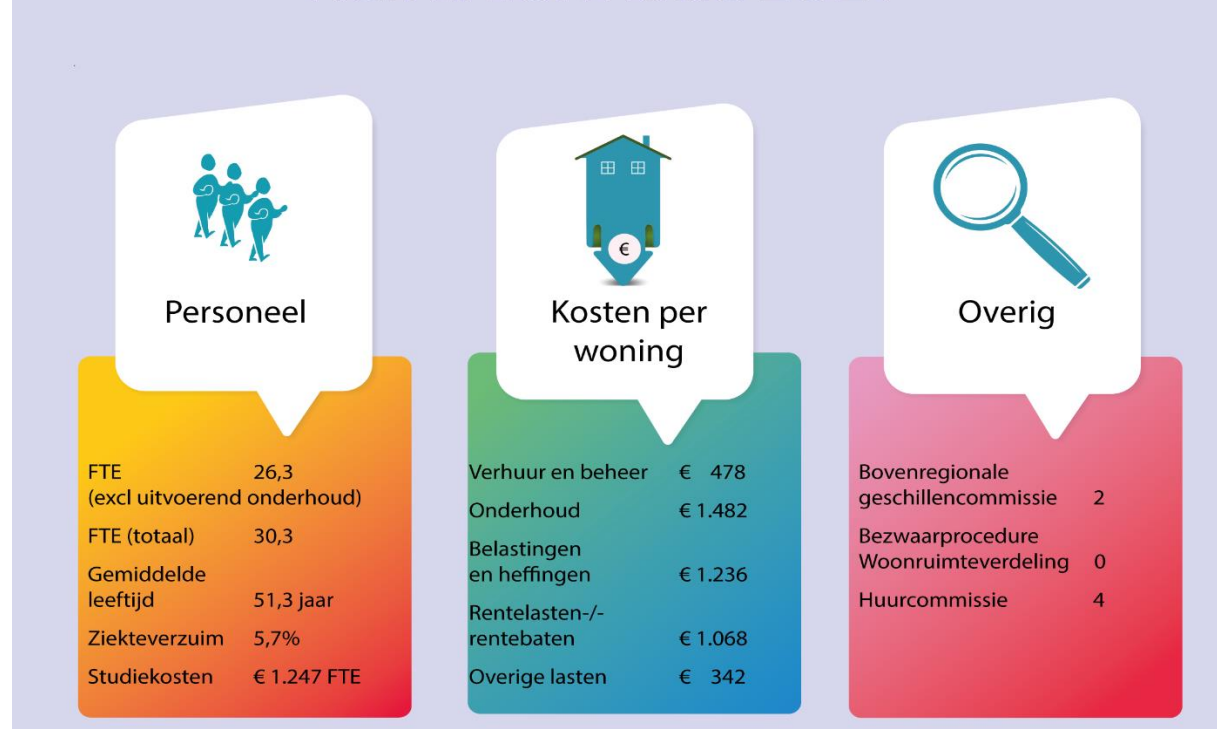
Deel III

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG



Organisatie en bedrijfsvoering

Kerninformatie 2021



Aedes benchmark 2021

	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter	Openbaarheid resultaten
Prestatieveld Huurdersoordeel	2021	2021	B	Openbaar
Nieuwe huurders	8,5	7,7	A	Openbaar
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,7	B	Openbaar
Vertrokken huurders	7,5	7,6	B	Openbaar
Prestatieveld Bedrijfslasten	2021	2021	A	Openbaar
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 760	€ 846	A	Openbaar
Prestatieveld Duurzaamheid	2021	2021	A	Openbaar
Energie labelwaarde NTA8800 (EP2)	171,7 kWh/m ²	205 kWh/m ²	A	Openbaar
CO ₂ -uitstoot werkelijk gasgebruik per m ²	18,9 kg/m ²	18,6 kg/m ²	B	Openbaar
Isolatieprestatie (afstand tot de doelstelling Standaard)	38,1 kWh/m ²	48 kWh/m ²	A	Openbaar
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	2021	2021	A	Openbaar



Inleiding

Onze organisatie heeft een belangrijke maatschappelijke taak. We zorgen dat mensen die daar niet zelfstandig 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. We staan dicht bij onze huurders en 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 RvT, bestuur en (toekomstige) medewerkers onze visie onderschrijven en vanuit deze gedachte werken. Zij worden hierop uitgezocht en zo optimaal mogelijk ondersteund vanuit het HR beleid en de instrumenten.

Speerpunten voor 2021

In ons werkplan hebben we verschillende speerpunten genoemd voor de onderdelen personeel, organisatie, ICT en samenwerking. Het resultaat op deze speerpunten geven we aan en de bijzonderheden lichten we toe.

PERSONEEL			
Speerpunt	😊	😞	😐
Vertalen van de ambities uit de ondernemingsvisie naar strategisch HR-beleid			😐
Oriëntatie op toekomstontwikkelingen Het Grootslag t.a.v. organisatie en personeel (SPP)	😊		
Aandacht voor strategische personeelsplanning (SPP) gericht op de ambities van de organisatie	😊		
Evaluatie huidige gesprekscyclus		😞	
Actualiseren RI&E		😞	
Formaliseren plaatsafhankelijk werken	😊		

Toelichting

Zoals in het bestuursverslag aangegeven zijn we volop aan de slag met strategische personeel planning. Dit wordt ingegeven door het relatief hoge personeelsverloop i.v.m. pensionering en allerlei maatschappelijke ontwikkelingen op basis waarvoor deels andere competenties nodig zijn. In het verslagjaar hebben we de veranderende context en behoefte in beeld gebracht. In 2022 kijken we wat de gevolgen hiervan zijn op functie- en medewerker niveau. We bepalen dan ook op welke wijze we gaan sturen op organisatie en persoonsontwikkeling en de kwaliteit en voortgang van werkzaamheden. De evaluatie van de gespreksencycclus met medewerkers pakken we op na laatste



bijeenkomst van het SPP traject in het voorjaar van 2022. De actualisatie van de RI&E is ook verschoven naar 2022.

ORGANISATIE			
Speerpunt	😊	😞	😐
Het implementeren van een kennisbank voor interne processen en huurdersvragen			😐
Vertalen van kernwaarden naar klantbeloften		😞	
Implementeren van 'zaakgericht' werken	😊		
We besteden het beschrijven van de werkprocessen uit en stellen een systeem op voor de actualisatie van bestaande werkprocessen	😊		
Opstellen werkwijze interne audits		😞	
Effectueren accountantswisseling	😊		
Integratie van de onderhoud- en duurzaamheidsbegroting	😊		

Toelichting

We zijn gestart met de ontwikkeling van een kennisbank, maar dit heeft i.v.m. een onvolledige bezetting en het vele thuiswerken tot vertraging geleid. Dat is ook het geval voor de ambitie om onze kernwaarden te vertalen tot klantbeloften. Dat zijn processen waarvoor we het nodig vinden dat we dat met alle medewerkers aan tafel ontwikkelen en uitrollen.

Het opstellen van een werkwijze voor interne audits is blijven liggen. Het wachten is op geformaliseerde procesbeschrijvingen die hiervoor als basis dienen.

ICT			
Speerpunt	😊	😞	😐
Verder uitrollen van Viewpoint, opstarten zaakgericht werken, optimaliseren aanbod en inrichting van rapportages	😊		
Completeren werkstromen en lijstwerk			😐
Aandacht voor automatiseringsopleidingen medewerkers (zowel Office-pakketten als verdieping Viewpoint)		😞	
Migratie van 'op locatie' installatie naar de cloud (365)	😊		
Migratie intranet		😞	

Toelichting

In 2021 is het incassozaaktype met bijbehorende monitor geïmplementeerd. Verder is het zaaktype klachtenmanagement opgezet en zijn diverse rapportages aangemaakt en geoptimaliseerd. Het completeren van werkstromen en lijstwerk is een continu proces. We pakken dit op als de gelegenheid of behoefte daar is. De automatiseringsopleidingen zijn doorgeschoven naar 2022. Reden hiervan is de discontinuïteit op de werkvloer. De migratie van intranet is doorgeschoven naar 2022 i.v.m. de extra werkzaamheden voor ICT i.v.m. het thuiswerken.



SAMENWERKING			
Speerpunt	😊	😞	😐
Oprichten en installeren van een Huurdersraad	😊		
Integrale inbreng bij optimaliseren procesbeschrijvingen organisatie (intern)	😊		
We optimaliseren de samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, gericht op sector overstijgende vraagstukken (incl. prestatieafspraken m.b.t. wonen en zorg)			😐
Ambtelijke uitwerking van de nieuwe prestatieafspraken 2021-2024 met gemeenten en huurdersbelangenorganisatie, gericht op de realisatie van de ambities in de prestatieafspraken en het optimaliseren van de samenwerking		😞	

Toelichting

In opdracht van de zeven West-Friese gemeenten heeft Companen opdracht gekregen om gemeenschappelijke kaders te ontwikkelen voor prestatieafspraken tussen gemeenten en zorgpartijen. Dit proces loopt volop. De verwachting is dat komend voorjaar een plan van aanpak en werkaafspraken worden gepresenteerd, waarmee deze ontwikkeling vorm wordt gegeven. Inmiddels zijn door bestuurders van zorginstellingen en woningcorporaties en de verantwoordelijk portefeuillehouders van gemeenten afspraken gemaakt om die uitvoering op te pakken.

Over de uitwerking van de prestatieafspraken met gemeenten is genoeg geschreven in het bestuursverslag.

Wendbaar houden van onze organisatie / HRM

Wendbaar, eigenaarschap, sociaal vaardig, korte lijnen, informele sfeer bij. Dit zijn kernwoorden die in 2021 naar voren kwamen. Kijkend naar de toekomst onder andere via het traject Strategische Personeelsplanning.

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.

We zijn een sociale verhuurder en willen onze organisatiedoelen bereiken, nu en over een paar jaar. Wat is je visie, welke talenten, competenties en functies heb je met elkaar nodig om die doelen te bereiken en op welke manier doe je dat met elkaar. Daar ging het over in 2021. Dit maakt dat wij continu aandacht hebben voor ontwikkeling en duurzame inzetbaarheid. Van de organisatie en van de individuele medewerker.

Werving en selectie

2021, een bijzonder jaar als het gaat om werving en selectie. 7 medewerkers stroomden in en 4 medewerkers stroomden uit. Op een bestand van 40 medewerkers is dat aanzienlijk met als voordeel een frisse wind.



Bij ieder vertrek kijken we uiteraard naar de plannen voor en behoeften in de toekomst; hebben we iemand nodig, voor welke werkzaamheden en voor welke periode? Je kunt dit zien als informele Strategische Personeelsplanning. In 2021 startten we met de voorbereiding voor formele Strategische Personeelsplanning waarbij het MT en HR worden begeleid door een adviseur van Moon.

In 2021 stelden we een nieuwe functie in: manager Vastgoed. Een externe recruiter begeleidde ons bij de werving en selectie van deze manager die per 1 november werd aangesteld. We stelden een extra bouwkundige aan, iemand die voorheen als vakman bij ons in dienst was en de weg naar ons terugvond. We verwelkomden 4 KCC medewerkers, waarvan er 1 na een aantal maanden overstapte naar een andere corporatie die haar meer technische uitdaging bood. 1 collega bereikte de AOW gerechtigde leeftijd. De projectleider nieuwbouw ging met vervroegd pensioen. Zijn taken zijn intern en extern ondergebracht. 1 KCC medewerker maakte een switch in haar loopbaan. Mooi! En we waren vanuit HR betrokken bij de werving en selectie van een nieuw lid Raad van Toezicht. In 2021 kreeg ons team KCC nog niet definitief vorm. Het onderzoek naar de werkprocessen en de effecten die dat heeft op het team loopt door in 2022.

Het lukt ons om vacatures zelf in te vullen, maar de vacature bouwkundig opzichter was veel minder succesvol. Daarnaast is het nog steeds een uitdaging om jongeren te bereiken en te laten reageren. Zij zijn belangrijk gezien de leeftijdsopbouw binnen onze organisatie. 2 van de nieuwe collega's zijn jonger dan 30 jaar, daarmee komen wij ook tegemoet aan de voorwaarden van het generatiepact waarvan in 2021 3 oudere medewerkers gebruik maakten. Wij zetten online bannering in via een externe partij om zo de jongere doelgroep te bereiken. Onze online (arbeidsmarkt)communicatie is beperkt, met de wens hiervoor op een later moment meer uren in te kunnen zetten.

Ook zetten we steeds meer in op het bezitten van goede digitale vaardigheden.

Ontwikkelen en opleiden

2021 is wederom een jaar van 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 we kijken bij een ander in de keuken. Dit gebeurde ook in 2021 vanwege thuiswerken en afstand houden minder, maar meer dan in 2020. Functiegericht, organisatiegericht en vanuit het loopbaanontwikkelingsbudget. Op alle gebieden besteedden we minder dan begroot. We vonden met elkaar wel een vorm. Zo nam een aantal collega's deel aan de online trainingen LinkedIn, huurrecht, Oriëntatie op de volkshuisvesting en volgden collega's bijvoorbeeld live trainingen op het gebied van leefbaarheid, verhuur en incasso. We volgden steeds vaker webinars en seminars, gericht op het eigen vak of thema's die te maken hebben met vitaliteit, anders werken, et cetera. Kortom, een andere leerbehoefte en een andere manier van leren.

Digitaal zijn we in 2021 op bepaalde gebieden handiger geworden. Zo draaien we onze hand niet meer om voor een online overleg. Maar er is nog veel te winnen als het gaat om digitaal vaardig zijn. Eind 2021 is het eerste overleg gevoerd voor een organisatiebrede aanpak hiervan.



En natuurlijk was er het rapport 'Werken in de corporatie van de Toekomst' waarin je kunt lezen 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 team verband. Want natuurlijk geldt nog steeds; ongeacht leeftijd of specialisme werk je continu aan je duurzame inzetbaarheid.

Project loopbaan

Werken aan en nadenken over je loopbaan en werken aan je duurzame inzetbaarheid. Altijd belangrijk. In 2021 werd het doel van Project Loopbaan uitgebreid naar: een aantrekkelijke werkgever zijn en medewerkers behouden. Geheel in lijn met de situatie op de arbeidsmarkt, waar de vraag eind 2021 in bepaalde functiegroepen groter is dan het aanbod.

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 evenals de LinkedIn training. Het online event 'Hart voor je brein' trok veel belangstelling en werd goed gewaardeerd.

We zijn er trots op dat 1 medewerker vanuit een loopbaanontwikkelingstraject dat begon met een gesprek met de loopbaancoach, iets heel anders gingen doen bij een andere werkgever. Vacatures van de 18 corporaties delen we op het kansenportaal. Onze HR adviseur sloot zij aan bij het driemaandelijks overleg tussen de HR adviseurs van de aangesloten corporaties en zette zich mede in voor de organisatie van eerdergenoemd event en activiteiten van de werkgroep Leren & Ontwikkelen.

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 zou in november in ons kantoor plaatsvinden. Maar door een hernieuwde lockdown zijn de onderzoeken verschoven naar het voorjaar 2022. In dat onderzoek wordt naast het medische gedeelte veel aandacht besteed aan werkbelasting. Bedrijfsfitness en stoelmassage lag regelmatig stil. Hiervoor vonden we een alternatief, stoelyoga, wat een deel van de medewerkers als zeer prettig ervoeren.

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 ook dit jaar anders dan anders en dat heeft effect op ieder van ons. Gelukkig waren er ook momenten in 2021 waarin medewerkers deels op kantoor konden werken en elkaar tegenkwamen bij het koffieapparaat. We leren ermee om gaan en zien dat je sommige taken beter op kantoor en sommige taken beter thuis kunt doen.



Overige organisatiezaken

Geschillen / klachten

Er zijn verschillende commissies die zich met klachten bezighouden. Dit zijn achtereenvolgens:

- De werkgroep klachten van Huurdersraad De Driehoek
- De Bovenregionale Klachtencommissie Woningcorporaties Noord-Holland Noord
- De Huurcommissie

Werkgroep klachten Huurdersraad de Driehoek

Deze werkgroep is in het voorjaar van 2021 gestart. Het voornaamste gespreksonderwerp was de wijze waarop de werkgroep het beste en onafhankelijk kan functioneren. Daar zijn afspraken over gemaakt. Dit geldt ook voor de jaarlijkse verslaglegging van het interne klachtenmanagement bij onze organisatie. We hebben deze uitgebreide rapportage in februari 2022 voor het eerst besproken met de werkgroep. Dat leidde tot enthousiasme over de gedegen aanpak waarmee we met klachten omgaan en de wijze waarop we dit rapporteren. Verder waren er twee klachten van huurders direct gericht aan de werkgroep klachten van de Huurdersraad. Beide klachten zijn voor de behandeling ingetrokken door deze huurders.

Bovenregionale Geschillencommissie Woningcorporaties in Noord-Holland Noord

In 2021 zijn vier regionale geschillencommissies samengegaan tot de Bovenregionale Geschillencommissie Woningcorporaties in Noord-Holland Noord. Hierbij zijn 15 woningcorporaties aangesloten.

Met deze klachtrechtregeling wordt beoogd, dat de toegelaten instelling met betrekking tot iedere klacht van advies wordt gediend door een van haar onafhankelijke instantie. Dit bevordert een zorgvuldige behandeling van klachten. Een tweede doel is dat huurders kunnen terugvallen op een onafhankelijk oordeel bij een geschil met hun verhuurder.

Er zijn in 2022 twee klachten ingediend bij deze commissie. Een klacht van een huurder die geluidsoverlast ervaart van een andere huurder. In de uitspraak adviseert de Geschillencommissie om vlotter en duidelijker te communiceren. Verder is ook een klacht ingediend over onderhoudsgebreken aan de woning en het onderhoud van de tuin. Deze zaak loopt nog.

Huurcommissie

Er zijn vier zaken aan de Huurcommissie voorgelegd. Drie verzoeken om huurverlaging op basis van onderhoudsgebreken en een klacht over het beleid en de communicatie inzake de lockdown van inleunwoningen. (De kinderen van een bewoner konden tijdelijk niet op bezoek bij hun moeder.)

Uitspraken:

- Een zaak is door de huurder ingetrokken, zonder dat we weten waarom.
- Een huurder is in gelijk gesteld omdat er reële overlast is geweest (de tuin kon niet gebruikt worden door extreme wateroverlast).



- In twee zaken, werden de huurders in het ongelijk gesteld. Eenmaal omdat de huurder niet thuis was op het moment dat een voorbereidend onderzoek in de woning zou plaatsvinden. In voornoemde klacht over de lockdown, oordeelde de Huurcommissie dat de klacht ongegrond is. De communicatie vanuit de verhuurder kon weliswaar beter, maar de verhuurder heeft professioneel en zorgvuldig gehandeld.

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 aan het begin van dit hoofdstuk.

Ondernemingsraad (OR)

Ook 2021 stond helaas voor een groot deel in het teken van Corona. Er is een periode geweest waarbij de meeste collega's weer op kantoor werkten, maar dat was van korte duur. Als snel volgde een volgende lockdown en waren we weer terug bij af.

SPP (Strategische Personeelsplanning)

SPP is een belangrijk onderwerp voor de OR, omdat wij denken dat dit meer inzicht en houvast geeft voor de toekomstige personeelsbehoefte. De OR denkt hierin dan ook graag mee. In 2021 is het plan (in overleg met de OR) verder uitgewerkt en heeft het MT twee sessies gehad onder begeleiding van Moon HRM. Op een later moment is de ondernemingsraad bijgepraat. De ondernemingsraad heeft, om zich verder te verdiepen, in 2021 de cursus Strategische Personeelsplanning gevolgd. In december heeft er nog een gesprek plaatsgevonden tussen Moon HRM en de ondernemingsraad om het hele plaatje helder te krijgen.

POA (Plaats Onafhankelijke Arbeid)

Dit beleid is in 2021 geschreven, maar hebben we in verband met de lockdown nog niet kunnen inzetten.

Nieuwe voorzitter

In oktober is een nieuwe OR voorzitter benoemd.

Verder is er met de directeur bestuurder gesproken over:

- Jaarschema
- MT stukken
- Nieuw lid OR
- Stand van zaken diverse vacatures
- CAO woondiensten
- Jaarrapportage vertrouwenspersoon
- Generatiepact 2020 evaluatie
- Jaarstukken 2020



- Financiële begroting 2022
- Werkplan 2022
- PMO Preventief Medisch Onderzoek (verschoven naar 2022)
- Arbeidsmarktonderzoek
- Arbodienst
- Evaluatie Project Loopbaan
- Evaluatie COVID-19
- Personeelszaken

In 2021 waren er 5 geplande vergaderingen tussen OR en directeur bestuurder. Bij deze gesprekken is ook altijd de HR medewerker aanwezig. Tijdens de overleggen is er over het algemeen een ontspannen en open sfeer. Er is ruimte om de dialoog te voeren. De OR is kritisch en stelt veel vragen. Het idee is altijd om samen tot de beste oplossing te komen.

De ondernemingsraad is vrij om onderwerpen in te brengen tijdens (en voor) de vergadering (initiatiefrecht). In 2021 is dat echter niet voorgekomen.

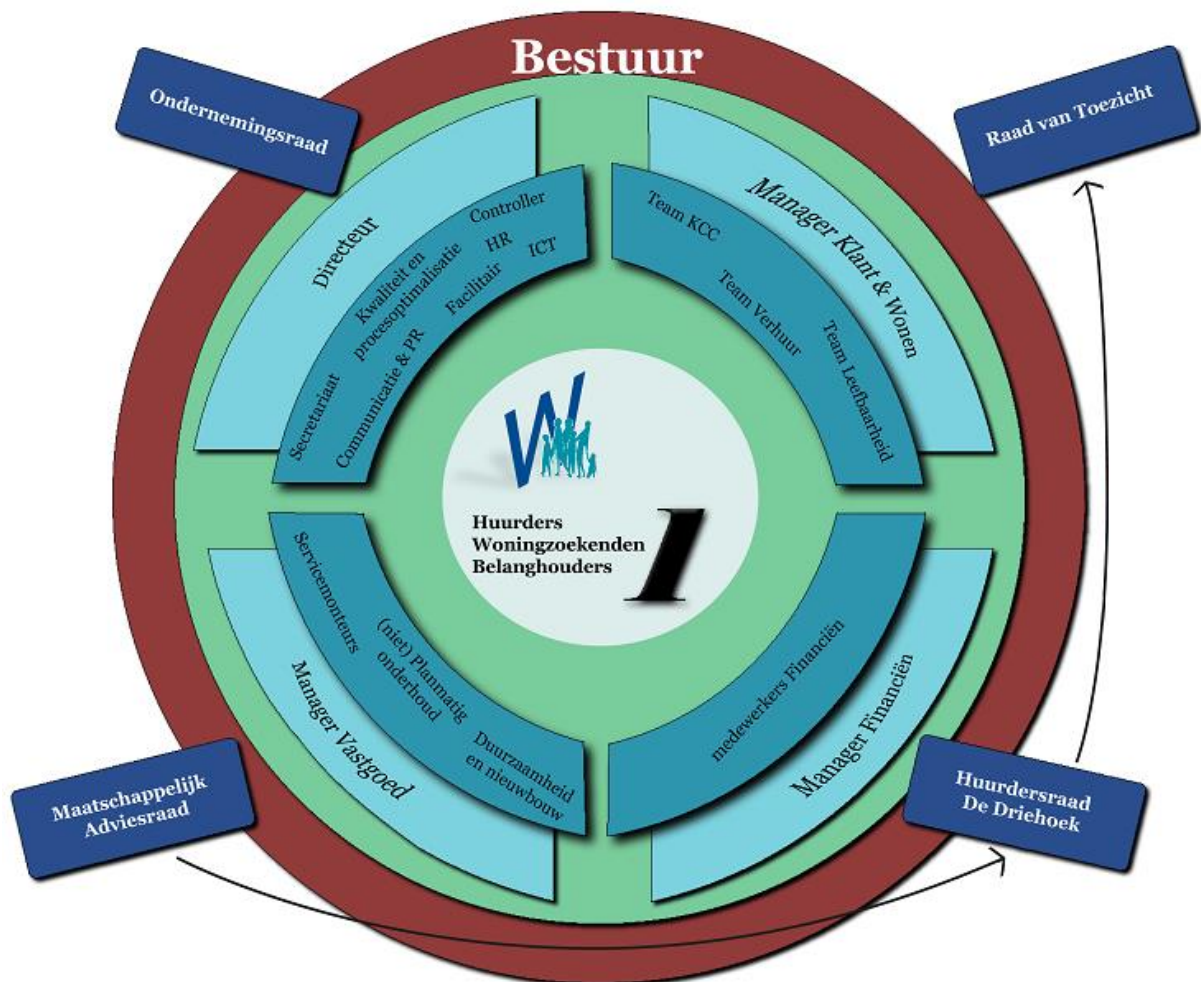
Regionaal overleg

In verband met corona heeft dit jaar geen regionaal overleg plaatsgevonden met andere ondernemingsraden uit de branche.

Overleg RvT

Eenmaal per jaar wordt vergaderd met de Raad van Toezicht. Gespreksonderwerpen waren het jaarverslag 2020, de samenwerking met de directeur bestuurder, de stand van zaken strategische personeelsplanning en de situatie rondom corona.

Organisatie, ultimo 2021



Kerninformatie 2021



Huurachterstand totaal	0,43%
Huurachterstand actieve contracten	0,26%
Ontruiming	1
Huurderving leegstand	0,26%
Huurderving gecorrigeerd (sloop/verkoop)	0,15%
Huurderving oninbaar	0,24%



Aandeel bestaande woningvoorraad	6,6%
Vergunninghouders gehuisvest	Drechterland 17 personen Medemblik 11 personen
Woningen taakstelling	Drechterland 5 Medemblik 3
Binnen de EU-norm	95,6%
Passend toewijzen	99%



Aedes benchmark 2021 – Beschikbaarheid & Betaalbaarheid

Beschikbaarheid & Betaalbaarheid	2021	2021		ABmC
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)	1,6 %	0,2%		Openbaar
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	1,6 %	-1,3%		Openbaar
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	94,9 %	84,5%		Openbaar
Deelscore Beschikbaarheid			A	ABmC
Huurprijs (DAEB)	€ 537	€ 561		Openbaar
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	62,2 %	70,8%		Openbaar
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	2,1 %	3,2%		Openbaar
Deelscore Betaalbaarheid			A	ABmC
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend toewijzen-grens **	65,7 %	75,0%		Openbaar
Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)	84,8 %	80,6%		Openbaar
Deelscore Huisvesten doelgroepen			C	ABmC



Inleiding

Er is sprake van een serieuze woningmarktcrisis in Nederland en het is duidelijk dat we dit de komende jaren niet oplossen. Woningzoekenden voor een sociale huurwoning die zich vandaag laten inschrijven en geen urgentieverklaring hebben, zijn kansloos om binnen 10 jaar een huurwoning te verwerven. In sommige kernen / segmenten duurt dat zelfs 15 jaar. Omdat de woningmarkt volkomen vastdraait, neemt het aantal vrijkomende woningen af. De doorstroomregeling in de sociale huur zorgt nog voor wat extra vrijkomende woningen, maar dat biedt nauwelijks soelaas. Ook in de koopsector zijn er nauwelijks kansen; er is sprake van een historisch laag aanbod in combinatie met historisch hoge koopprijzen. De gemiddelde koopprijs in de gemeenten waar wij opereren is dit jaar met 22% gestegen. Begrippen als insiders en outsiders en economisch daklozen komen steeds vaker langs.

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. Het is nog onzeker wat de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne gaat betekenen voor de sociale huursector, maar het lijkt zeker dat de druk op de woningmarkt hierdoor verder toeneemt.

Speerpunten voor 2021

In ons werkplan hebben we speerpunten genoemd voor verhuur en voor leefbaarheid. Het resultaat op deze speerpunten geven we aan en de bijzonderheden lichten we toe.

VERHUUR			
Speerpunt	😊	😞	😐
We stellen beleid op om de doorstroming van (oudere) eenpersoonshuishoudens naar kleinere toegankelijke woningen te bevorderen			😐
We continueren de aanpak uitstroom Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen (van pilot naar permanent). Aandeel Het Grootslag voor 2021: 13 woningen	😊		
We continueren het aanbod van doorstroomwoningen (max. 20 procent van de verhuringen)	😊		
Uitwerken van beleid waarbij huurders voorrang krijgen bij verkoopwoningen		😞	
Het opstellen van nieuwe verhuurafspraken met Omring voor in- en aanleunwoningen (Sorghvliet Andijk en st. Jozef Wervershoof) omdat de intramurale zorg is vervangen door ambulante zorg		😞	
We evalueren de pilot 'Vroegsignalering in de schuldhulpverlening'			😐
We participeren bij de voorbereiding van de nieuwe Wet inburgering, gericht op de maatschappelijke integratie van vergunninghouders, die op 1 juli 2021 van kracht wordt		😞	
De gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing is gelijk of lager dan het inflatieniveau over 2020	😊		
We doen (regionaal) onderzoek naar de betaalbaarheid in West-Friesland en werken de conclusies daarvan uit in betaalbaarheidsbeleid		😞	
We nemen het initiatief om op bestuurlijk niveau een stuurgroep op te richten met gemeenten in de regio, om ervoor te zorgen dat alle mogelijkheden worden benut om de woningproductie aan te jagen	😊		



Bewonersoverleg over het voornemen van sloop en herstructurering Woudlust in Westwoud (met als uiteindelijk resultaat een sociaal plan met de bewoners)	😊		
Oriëntatie op herstructurering van 8 woningen aan de Simon Koopmanstraat te Wervershoof. I.o.m. de gemeente Medemblik beoordelen we wat voor woningtype we daar het beste kunnen realiseren. Aansluitend starten we bewonersoverleg over het voornemen van sloop en herstructurering met als uiteindelijk resultaat een sociaal plan met de bewoners			😊

Toelichting

De doorstroming van ouderen uit hun (grote) eengezinswoningen is een belangrijk middel om voldoende eengezinswoningen vrij te krijgen. Daarnaast is het belangrijk dat ouderen een toegankelijke woning kunnen huren als ze daar aan toe zijn. Omdat deze wens ook bij andere gemeenten en woningcorporaties speelt, hebben we de afspraak gemaakt om hiervoor met elkaar regionaal beleid te ontwikkelen. Dit moet in 2022 worden uitgewerkt.

Het uitwerken van beleid waarbij huurders voorrang krijgen bij verkoopwoningen is in 2021 niet gerealiseerd door tijdgebrek en wordt doorgeschoven naar 2022. Dit geldt ook voor het opstellen van nieuwe verhuurafspraken met Omring voor in- en aanleunwoningen.

De pilot Vroegsignalering in de schuldhulpverlening, is niet geëvalueerd. Door een wijziging in de Wet gemeentelijke Schuldhulpverlening is het vrijblijvende karakter eraf. Deze wijziging geeft gemeenten de mogelijkheid om gegevens van burgers met betalingsachterstanden in een vroeg stadium uit te wisselen met woningcorporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars. Hierdoor krijgen gemeenten mensen met schulden tijdig in beeld en kunnen zij schuldhulpverlening aanbieden. De wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening maakt onderdeel uit van het actieplan Brede Schuldanaanpak.

De nieuwe Wet inburgering, gericht op de maatschappelijke integratie van vergunninghouders, is niet op 1 juli 2021 ingevoerd, maar pas op 1 januari 2022. Door de geringe ambtelijke capaciteit bij gemeenten zijn wij nog niet betrokken bij de implementatie. Met gemeenten is inmiddels de afspraak gemaakt om dit in het voorjaar van 2022 alsnog te doen.

Het voorgenomen onderzoek naar de woonlasten in casu de betaalbaarheid van huren in West-Friesland is door capaciteitsproblemen doorgeschoven naar 2022.

De oriëntatie op herstructurering van 8 woningen aan de Simon Koopmanstraat te Wervershoof is uitgevoerd. Ons plan is de huidige 8 woningen te vervangen door 16 gestapelde woningen. 8 gelijkvloerse woningen en 8 driekamer bovenwoningen. Dit is volgens ons de beste oplossing voor de huidige wooncrisis. We realiseren hiermee meer woningen dan we slopen en we realiseren 8 toegankelijke woningen, waaraan op basis van de vergrijzing grote behoefte bestaat.



Verhuur

We brengen elk jaar een aparte verhuurrapportage uit. Dat is een uitgebreide rapportage waarin we op detailniveau aandacht besteden aan de uitkomsten van de verhuur. De verhuurrapportage vormt mede de basis voor onze dynamische vastgoedsturing en is een belangrijke onderligger voor het volkshuisvestelijk bod en daarmee 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 2021 zijn 195 woningen uit het bestaande woningbezit vrijgekomen voor verhuur, 163 reguliere huurwoningen en 32 zorgwoningen. Voor het eerst in de historie van woningstichting Het Grootslag (1995) zijn er in het verslagjaar **nul nieuwbouwwoningen opgeleverd**. Een treurige en onbegrijpelijke ontwikkeling gezien de enorme vraag naar (huur)woningen!

Verhuizingen regulier woningbezit

De gemiddelde verhuisgraad binnen het reguliere woningbezit bedraagt 6,6%. Na een aantal jaren met een dalende verhuisgraad, lijkt dit een voorzichtig positieve ontwikkeling. Deze ontwikkeling is mede het gevolg van de inzet van de doorstroomregeling. Het toepassen van voorrang voor doorstromers, heeft binnen ons woningbezit tot 24 'extra' woningopzeggingen geleid. Dit betekent dat de verhuisgraad zonder deze regeling verder afgenomen zou zijn.

Verhuisgraad reguliere huurwoningen 2017-2021

Jaar	2021	2020	2019	2018	2017
Mutatiegraad bestaand bezit	6,6%	6,2%	6,5%	7,9%	8,0%

De verwachting is dat het woningtekort de komende jaren verder toeneemt omdat de vraag groeit en we weinig actuele nieuwbouwprojecten hebben.

Vrijgekomen woningen per kern

Genoemde woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Mutaties bestaande woningvoorraad per kern in 2021

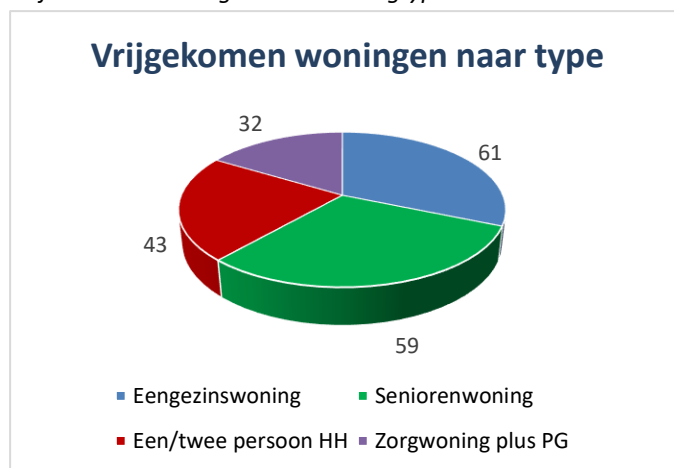
Kern	Totaal	Verhuisgraad kern
Andijk	43	6,9%
Hoogkarspel	74	9,3%
Oosterblokker	6	7,1%
Venhuizen	13	12,8%
Wervershoof/Onderdijk	46	5,6%
Westwoud	7	5,7%
Zwaagdijk-Oost	1	3,5%
Zwaag	1	4,8%
Totaal	195	



Vrijgekomen woningen naar woningtype

Als we de 195 woningen die in het bestaande woningbezit zijn vrijgekomen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht.

Vrijkomende woningen naar woningtype 2021



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.

De 32 zorgwoningen (incl. PG) komen niet vrij beschikbaar voor verhuur, omdat deze

woningen worden toegewezen op basis van een zorgindicatie van een van de zorginstellingen waarmee we samenwerken.

Verhuringen regulier woningbezit

Er zijn slechts 111 woningen (57%) via Woonmatch verhuurd (2020: 133 en 2019: 121). Een aanzienlijk deel van de vrijgekomen woningen wordt direct bemiddeld, verkocht of gesloopt i.v.m. herstructurering:

- 5 woningen zijn verkocht
- 8 woningen die zijn toegewezen voor de uitstroom MO/BW
- 8 woningen die zijn toegewezen aan de taakstelling (vergunninghouders)
- 10 woningen waarmee woningruil heeft plaatsgevonden
- 9 woningen die zijn toegewezen i.v.m. urgentie (RUC / sociale redenen)
- 3 woningen zijn met voorrang toegewezen slooportunten
- 12 te slopen woningen worden (tijdelijk) verhuurd via de Leegstandswet
- 32 zorgwoningen zijn toegewezen op basis van een zorgindicatie

Verder hebben we van de 111 woningen die we via Woonmatch hebben verhuurd, 34 woningen geadverteerd als doorstroomwoning. Deze woningen komen óók niet voor de 'vrije huur' beschikbaar. De kans om als reguliere woningzoekende binnen afzienbare tijd voor een huurwoning in aanmerking te komen is in de huidige markt dus vrijwel nihil. Het aantal verhuizingen via woningruil, neemt hierdoor toe.

Van genoemde 34 'doorstroomwoningen', zijn 11 woningen aan huurders van woningstichting Het Grootslag toegewezen. Daarnaast hebben 13 van onze huurders van deze mogelijkheid gebruik gemaakt om te kunnen doorstromen op de regionale woningmarkt. Dit betekent dat 13 huurders



naar een andere gemeente/kern/woning/verhuurder zijn verhuisd. In totaliteit heeft het doorstroombeleid bij ons tot 24 'extra' mutatiewoningen geleid.

Verkoop

Binnen onze woningportefeuille hebben circa 280 woningen een verkooplabel. De reden hiervan is 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. Voor elke woning met een verkooplabel die na verhuizing van de bewoner vrijkomt, wordt op basis van volkshuisvestelijke-, financiële- en onderhoudsoverwegingen besloten of de woning daadwerkelijk verkocht wordt. In 2021 muteerden er 10 woningen met een verkooplabel. Uiteindelijk hebben we besloten om 5 woningen te verkopen. Alle vijf woningen zijn eengezinswoningen. 2 woningen in Andijk, 2 in Hoogkarspel en 1 in Wervershoof. Voor de andere 5 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.

Huisvesting vergunninghouders

We hebben in het kader van de taakstelling 8 woningen toegewezen aan vergunninghouders. In Andijk 2, in Wervershoof 1, in Oosterblokker 1 en in Hoogkarspel 4. In totaal hebben we 28 personen gehuisvest.

Sloopurgenten en tijdelijke verhuur Leegstandswet

In verband met de toekomstige herstructurering van voormalige seniorenwoningen aan de Julianastraat en de Tuinstraat in Hoogkarspel en Woudlust in Westwoud zijn we actief bezig met de herhuisvesting van de huurders in verband met sloop. Bewoners van deze woningen worden met voorrang geherhuisvest. We hebben drie huishoudens met voorrang verhuisd.

In het kader van leegstandbeheer verhuren we de leegkomende woningen tijdelijk, zodat de buurt / wijk niet wordt geconfronteerd met langdurige leegstand en de schadelijke effecten daarvan voor de leefbaarheid. Het gaat hierbij om 12 woningen in 2021.

Urgentie / spoedzoekers

De laatste jaren nam het aantal woningen dat werd toegewezen op basis van urgentie sterk toe, zie tabel 9. 2021 is wat dat betreft een trendbreuk. Er zijn in totaal -slechts- 9 woningen verhuurd aan woningzoekenden met urgentie en spoedzoekers. Dit ligt deels aan het kleine aanbod van eengezinswoningen (urgenten zijn relatief vaak echtscheiders met kinderen) en deels aan procedurele en administratieve ongemakken die hierbij een rol spelen (bijv. schulden en sociale omstandigheden waardoor woningtoewijzing langer duurt).



Toewijzing op basis van urgentie reguliere huurwoningen 2017-2021

Jaar	2021	2020	2019	2018	2017
Mutatiegraad bestaand bezit	9	21	17	9	7

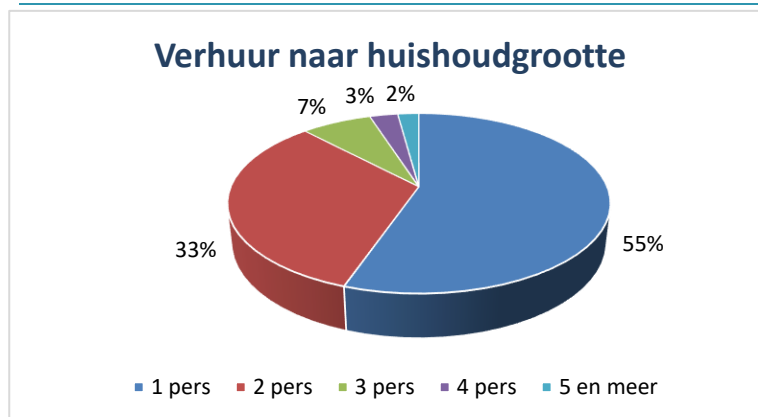
Verhuringen naar herkomst

In de grotere dorpen waar we substantieel aanbod hebben (Andijk, Hoogkarspel en Wervershoof) komt ongeveer de helft van de nieuwe huurders uit hetzelfde dorp. In Wervershoof komt twee- derde van de nieuwe huurders uit de eigen gemeente. Dat percentage zegt iets over de huidige marktdruk in Wervershoof. In Andijk is het percentage uit de eigen kern / eigen gemeente beduidend lager. Het percentage nieuwe huurders dat niet uit de regio West-Friesland komt is beperkt. Tussen haakjes staat achter de naam van het dorp het aantal mutaties waarover het gaat. Hoe lager dit aantal, hoe groter de kans op afwijkingen en bijzonderheden (wet van de grote aantallen).

Verhuringen naar herkomst 2021, inclusief zelfstandig zorgvastgoed

Herkomst	Kern	Eigen kern	Eigen gemeente	West-Friesland	Overig N-H	Overig NL
Andijk (39)		28%	10%	44%	8%	10%
Wervershoof (37)		46%	16%	27%	8%	3%
Hoogkarspel (61)		46%	3%	35%	10%	6%
Westwoud (3)			33%	66%		
Oosterblokker (6)				83%		17%
Venhuizen (12)		50%	8%	34%	8%	
Zwaag (5)		20%	40%	20%	20%	

Verhuur naar huishoudomvang reguliere woningen



We verhuren verreweg de meeste woningen aan alleenstaanden. Het aandeel 1- en 2-persoons huishoudens bedraagt 88%. Dit ligt in de lijn van voorgaande jaren en heeft een relatie met de woningen die zijn vrijgekomen. Slechts 30% van de mutatiwoningen is namelijk een eengezinswoning. Van de actief woningzoekenden in West-Friesland bestaat ongeveer 85% uit 1- en 2-persoonshuishoudens. De gezinnen

waaraan we verhuren zijn meestal onvolledige gezinnen (relatieverbreking) of vergunninghouders.

EU-norm / Passend toewijzen

Betaalbare huurhuizen mogen wij niet aan iedereen verhuren. We moeten ons houden aan een inkomensnorm, waarbij minimaal 80% van de verhuringen binnen deze norm wordt toegewezen. Daarnaast moeten we vanaf 2016 Passend toewijzen. Dit betekent dat we aan tenminste 95% van de



huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning moeten toewijzen. Voor beide regels geldt dat we royaal aan de normen voldoen.

Inkomensnorm en Passend toewijzen 2021

Norm / Jaar	2021
Inkomensnorm (norm: => 80%)	95,6%
Passend toewijzen (norm: => 95%)	99%

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 2021-2024 een norm afgesproken voor de gemiddelde actieve zoekduur van 24 tot 36 maanden. Een langere zoekduur is maatschappelijk gezien onwenselijk, volgens de partijen.

De huidige actieve zoekduur voor eengezinswoningen en 1- en 2-persoons huishoudens ligt met 50 tot meer dan 100 maanden **ver boven deze norm**. We zien geen mogelijkheden om dit de komende jaren te verbeteren. Het is waarschijnlijker dat de wachttijden verder oplopen.

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 is voor steeds meer mensen te hoog gegrepen. De frustratie en irritatie hierover groeit in de samenleving.

De woningmarkt draait zichzelf steeds vaster en de complexiteit van ons werk 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' en 'terug in de wijk').
- Het aandeel verhuur via directe bemiddeling stijgt.
- De strikte inkomensnormering voor de sociale huursector zorgt voor toenemende sociale en ruimtelijke segregatie.
- Door de eenzijdige instroom in de sociale huursector, wijkt de populatie die wij huisvesten steeds meer af van de doorsnee samenleving. Het aandeel inactieve huurders neemt steeds verder toe.



Het chagrijn in de samenleving neemt toe. Dit heeft deels te maken met de coronacrisis, maar daaronder is tevens 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 onbegrip en 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. Steeds meer huurders zitten de hele dag thuis. Persoonlijke problemen uiten zich onder andere in een matige verzorging van huis (inrichting en uitstraling) en erf.

Dit negatieve beeld lijkt zich de afgelopen jaren te versnellen. De eenzijdige instroom in de huursector is hier debet aan. Er is 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

Er is sprake van een serieuze woningcrisis. Er is een fors tekort aan woningen, zowel in de huur als in de koop. Een van de gevolgen is de afnemende doorstroming. Mensen blijven zitten waar ze zitten, omdat er nauwelijks mogelijkheden zijn om te verhuizen. Als er al koopwoningen vrijkomen, dan is de prijs voor steeds meer huishoudens een te forse drempel. De opdrogende verhuismogelijkheden houden de huidige koop- en huurmarkt in een houdgreep. Het zeer geringe aanbod op een site als Funda vertelt het hele verhaal. Tel daarbij de groeiende bevolking, de toenemende populariteit van het platteland voor huishoudens uit de grote stad en de trage besluit- en bouwprocessen, dan ziet de toekomst er niet goed uit voor woningzoekenden.

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. En dat is ook nog maar de vraag vanwege de uitspraak van de Hoge Raad over de aanbesteding van bouwgrond door gemeenten (kwestie Didam). De bestemmingsplannen voor de komende jaren liggen vast en bevatten weinig sociale huurwoningen. Verder is de bestemmingsplancapaciteit gering in de kernen waar we de woningen het hardst nodig hebben (Hoogkarspel, Westwoud en Oosterblokker). Verder spelen zaken als stikstofproblematiek en beschikbaarheid van materialen en arbeid. Tegelijkertijd zien we de instroom uit bijvoorbeeld de MRA toenemen in onze regio, als gevolg van de exorbitante woning- en huurprijzen aldaar. Je huurt of koopt hier voor minder geld veel meer kwaliteit en m².

De coronacrisis heeft voor een tijdelijke dip in de buitenlandse migratie gezorgd. Als dit weer op gang komt en de groeicijfers benadert van voor deze crisis, dan neemt het woningtekort de komende jaren nog aanzienlijk toe. Woningruil is een middel dat vaker 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 hiervoor een mooi platform.

De komst van een minister voor wonen moet leiden tot het aanjagen van de nieuwbouwproductie. Het Rijk wil daar prestatieafspraken over maken met gemeenten en de sector. Doel is tenminste 100.000 nieuwe woningen per jaar, gedurende de eerste 10 jaar. Bouwkosten en eerdergenoemde milieuproblematiek (bijvoorbeeld stikstof en PFAS) zullen de productie vertragen. Daarnaast toont de provincie Noord-Holland zich als een aanzienlijke hindermacht. Bouwen in de MRA, met alle beperkingen van dien, heeft de voorkeur, boven bouwen in de open ruimten die we in overvloed hebben in Holland boven Amsterdam. Daarnaast is het bedoeling van de minister om voor het aandeel sociale huur een minimumpercentage van 30% te hanteren. Dat zou betekenen dat onze huidige woningvoorraad met ongeveer 50% toeneemt. Een mooi maar onwerkelijk vooruitzicht.

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 vanzelfsprekend vanwege het succes. Andere mogelijkheden zijn:

- Voorrang voor huurders bij woningverkoop.
- Het bevorderen van verhuizing van ouderen uit hun eengezinswoning, waarmee we in 2022 aan de slag gaan.
- Realisatie van flexwoningen.

Alle mogelijkheden helpen een klein beetje, maar de echte oplossing is structureel zorgen voor meer aanbod. Daarvoor mogen we onze hoop vestigen op de nieuwe minister van VRO. In de nationale woon- en bouwagenda die in maart 2022 is gepresenteerd, stelt hij het volgende:

“Voor sommige mensen geldt dat ze minder kans hebben bij het vinden van passende woonruimte of dat hun woonbehoefte extra urgent is. Omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden, afhankelijk zijn van extra zorg of begeleiding, of omdat zij hun leven (opnieuw) moeten opbouwen. Zoals mensen met sociale en/of medisch urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, dak- en thuisloze mensen en statushouders. Bij de grondwettelijke zorg van de overheid voor voldoende woongelegenheden hoort in het bijzonder de aandacht uit te gaan naar deze mensen. We willen dat er voor mensen uit aandachtsgroepen voldoende betaalbare woningen zijn, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en waar nodig met de juiste zorg, opvang, ondersteuning en begeleiding.”

In zijn woon- en bouwagenda legt de minister een breed fundament voor het verbeteren van de huisvesting voor mensen uit aandachtsgroepen. Hij gebruikt hiervoor verschillende actielijnen op het thema 'een huis voor iedereen'. We noemen er twee:

• **Actielijn: Het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen**

Er is een groot tekort aan met name betaalbare woningen. Met het oog op passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen, is een toename nodig van het aandeel sociale huur in de woningvoorraad.



- **Actielijn: Zorgen voor een evenredige verdeling over alle gemeenten**

Voor vitale en leefbare wijken is het belangrijk dat er mensen met diverse achtergronden wonen. We willen een evenwichtiger verdeling van mensen uit aandachtsgroepen over gemeenten. Daartoe hanteren we het streven dat elke gemeente ten minste 30 procent sociale huur in de woningvoorraad heeft. De uitwerking van dit streven nemen we mee in de prestatieafspraken die we met corporaties en medeoverheden maken.

De minister kiest voor stevige regie omdat wonen een grondrecht is en daarmee een kerntaak van de overheid. Hij zegt hierover: “De afgelopen jaren hebben we de rol van de Rijksoverheid voor dit grondrecht te klein gemaakt. Te veel is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Te lang is geloofd dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing.” En dat is dus niet gebeurd, verre van zelfs.

We zien in deze ontwikkeling een bevestiging van hetgeen we al jaren roepen: we zijn met onze beperkte woningvoorraad niet meer in staat om onze volkshuisvestelijke taken te vervullen en deze problemen krijgen op provinciaal en lokaal niveau onvoldoende aandacht. We zijn daarom opgetogen over de duidelijke richting van de nationale woon- en bouwagenda én de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen en sectoren!

Wonen

De instroom van mensen met een laag inkomen en/of een rugzakje blijft groeien. De concentratie van mensen in onze woningen, die vaker hulp en ondersteuning nodig hebben neemt jaar na jaar toe. Dit zijn veelal mensen met een grote afstand tot samenleving en de arbeidsmarkt, mensen met een beperking, mensen met psychiatrische problematiek en mensen met een (zeer) laag inkomen. Een groot deel van deze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid en daar waar zij geconcentreerd samenwonen, staat ook de samenredzaamheid onder druk. Dit zorgt voor meer overlast en onveiligheid in buurten met veel sociale huurwoningen. Tenslotte draagt dit maatschappelijk ook nog eens bij aan het vergroten van de tweedeling.

Integrale sociale aanpak

Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar en met leefbaarheid verbonden. Goed wonen in leefbare wijken vraagt om het combineren van sociale maatregelen en fysieke ingrepen. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een vitale omgeving wonen met een goede sociale en fysieke infrastructuur én als ze kunnen meedoen. Dit geldt bij uitstek voor mensen die kwetsbaar zijn of een zorgbehoefte hebben. Goed wonen in leefbare wijken vraagt dus om het combineren van sociale maatregelen en fysieke ingrepen.

Hoewel het aandeel sociale huurwoningen gering is en redelijk gespreid en gedifferentieerd, zien wij deze ontwikkelingen ook in ons bezit en onze buurten. Het vraagt bij ons niet direct om een integrale en grootschalige wijkenaanpak, maar het vraagt wel om visie, een gemeenschappelijke aanpak en aandacht bij verhuur. Team Leefbaarheid geeft bij Team Verhuur aan waar en wanneer spreiding en gedifferentieerde plaatsing in bepaalde wijken nodig is. Dit aspect heeft ook nadrukkelijk aandacht



binnen onze vastgoedsturing (herstructurering en nieuwbouw), prestatieafspraken (doelen en samenwerking) en leefbaarheid (begeleiding en handhaving). Samenwerking met veel verschillende partijen staat hierbij centraal! We lichten dat hier toe.

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 veel tijd kwijt zijn aan zaken waarvoor huurders primair zelf verantwoordelijk zijn. Dat is waar we meer op sturen; eigen verantwoordelijkheid eerst. Pas als sprake is van serieuze problematiek, zorgen wij voor oplossingen, zo nodig in samenwerking met derden. Als er problemen zijn, dan pakken we dit sneller op. Het aantal uren dat we in de wijk werken is hierdoor bewust toegenomen.

We hebben in het jaar 687 klantcontacten gehad, anders dan overlastzaken. Bij deze klantcontacten gaat het onder meer om duurzaamheid, Grootslag Ondersteuning Budget (GOB), groot onderhoud/renovatie, huurbetaling, huurincasso, woningmutatie, onderhoud in of aan de woning, tuinen of tuininspectie, verhuur en woningaanpassing.

We ontvingen 111 overlastmeldingen. Deze meldingen betroffen:

- 22 meldingen van geluidsoverlast
- 33 meldingen van overlastgedragingen door huurders
- 54 meldingen van slecht tuinonderhoud
- 2 meldingen van woningvervuiling

We zijn in 101 unieke kwesties tot overlastafhandeling overgegaan. Dit betekent gesprekken met huurders, aanpak van overlastkwesties tot en met een aanpak in de vorm van overlastmaatregelen. In een aantal kwesties heeft dit ook tot juridische aanpak geleid.

Daarnaast hebben we 57 meldingen ontvangen met als achtergrond een sociale aanleiding, anders dan overlast. Het gaat hierbij om:

- 35 meldingen waarbij sprake was van behoefte aan (meer) zorg, problemen met zorginstellingen, zorgopvolging, e.d.
- 11 meldingen die verband hielden met overlijden van de huurder (geen erven)
- 10 meldingen waarbij sprake was van woonfraude (onderhuur)
- 1 situatie waarbij we hebben geweigerd om een huurwoning ter beschikking te stellen aan een aspirant huurder i.v.m. een recent drugsverleden (hennepkwekerij) bij een collega corporatie

De complexiteit van ons werk neemt toe. Het huisvesten van kwetsbare doelgroepen, het gebrek aan verhuismogelijkheden, corona, eenzaamheid, sterk oplopende kosten voor levensonderhoud, schulden, tweedeling en bijvoorbeeld overlast, zorgen voor toenemende onzekerheid en spanning. We kunnen er niet heel veel aan doen, maar worden wel volop geconfronteerd met de nadelige



effecten hiervan. Gelukkig kunnen we voor verschillende zaken een beroep doen op partners. We noemen de belangrijkste.

Veiligheidshuis

In het veiligheidshuis werken we samen met zorgpartners en gemeenten op basis van het Samenwerkingsconvenant Zorg- en Veiligheidshuis. Met dit convenant zijn afspraken rondom de samenwerking tussen verschillende partijen geformaliseerd en vastgelegd. Uit het convenant blijkt duidelijk wie, met welk doel en met welke inzet deelneemt aan het Zorg- en Veiligheidshuis en wie waarover, op welk niveau, regie voert en hoe besluitvorming plaatsvindt. Dit zorgt voor een duidelijke structuur en leidt tot verbetering. We weten bij welke partijen we moeten zijn en hebben door de gekozen rayonindeling met vaste medewerkers een goede entree bij deze partijen. Daarnaast zorgen prestatieafspraken met gemeenten voor duidelijkheid t.a.v. de koers en de verantwoordelijkheden.

Eind 2019 is Zorg- en Veiligheidshuis Noord-Holland Noord gestart met een pilot voor de verbetering van de aanpak van mensen met onbegrepen / verward gedrag en 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.

In 2021 is deze pilot geëvalueerd. Uitkomsten waren onder andere:

- De doelen en het werkproces van de PGA OGGZ en de regels en afspraken rondom deelname en informatie-uitwisseling zijn helder
- Verbeterde samenwerking, waarbij gemeenten en partners uit het zorg- en veiligheidsdomein meer zicht hebben op elkaars rollen en (on)mogelijkheden en elkaar gemakkelijker weten te vinden
- Meer gedeelde verantwoordelijkheid bij de individuele casusaanpak, waarbij nog een verbeterslag kan worden gemaakt ten aanzien van het denken en handelen vanuit het gemeenschappelijke en niet alleen het eigen belang
- Betere beeldvorming ten aanzien van de individuele casuïstiek
- Positieve resultaten op individueel casusniveau
- Schrijnend gebrek aan passende huisvesting voor de doelgroep en de noodzaak om versneld een aantal plekken buiten reguliere woonplekken en longcareplekken te realiseren

Gemeenten

Onze samenwerking met gemeenten verloopt goed. De door ons gekozen rayonstructuur zorgt voor duidelijkheid, bekendheid en korte lijnen. We werken op verschillende vlakken samen, In Medemblik participeren we in Wijkteam Oost. We komen eenmaal per 3 weken bij elkaar. De belangrijkste onderwerpen waarbij we samenwerken zijn:

- Schuldhulpverlening
- Overlast



- Groenbeheer / woonomgeving
- Taakstelling
- WMO

We werken al een paar jaar samen met gemeenten binnen het project '**Vroeg-erop-af**'. Per 1 januari 2021 is de wetswijziging op de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) van kracht. Met deze wijziging is vroegsignalering van schulden op basis van signalen door derden een wettelijk taak voor gemeenten geworden. Als er sprake is van problematische schulden of het vermoeden bestaat, dan trekken we hier samen in op en nemen we in goed overleg met elkaar en bewoners maatregelen. De essentie is dat dit snel gebeurt voordat problemen uit de hand lopen. We verwachten dat de druk hierop de komende periode/jaren toeneemt gezien de stijgende kosten voor levensonderhoud en woonlasten, vooral door de stijgende energiekosten.

Vroegsignalering betekent voor het Grootslag vaak een verhoging van schulden met een risico van afboeking. Melding vindt plaats na 1 maand, dus feitelijk in de 2de maand en dan moet de vervolgaanpak binnen 4 weken duidelijk zijn. In deze periode loopt de achterstand bij meerdere dossiers op, omdat de hulp niet direct gerealiseerd wordt of kan worden. Als de hulp dan uiteindelijk gerealiseerd wordt, is er vaak sprake van schuldhulpverlening met als gevolg een verzoek tot schuldsanering.

Waar nodig gaan we samen met medewerkers van gemeenten op huisbezoek, i.v.m. handhaving, bijvoorbeeld bij **overlast**, vervuiling en onrechtmatige bewoning. Daarin kunnen we samen optreden met medewerkers van de gemeenten. Bewoners worden daarbij aangesproken op het niet naleven van de regels, zoals het inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP) en het voorkomen van overlast.

In de gemeente Drechterland werken we samen aan **buurtbemiddeling**. Samen met Stede Broec en Enkhuizen (SED) hebben we een samenwerkingsproject met Welwonen, De Woonschakel, de politie en Stichting Netwerk Hoorn. 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). Het project wordt gemeenschappelijke gefinancierd. Stichting Netwerk voert de coördinatie van Buurtbemiddeling uit. Medemblik overweegt inmiddels ook deelname aan buurtbemiddeling.

We zijn tevreden over de mogelijkheid van buurtbemiddeling. Er wordt niet heel veel gebruik van gemaakt, maar als dossiers geschikt zijn voor buurtbemiddeling, dan hebben we daar veel voordeel van. Het kan ook voorkomen dat we er zelf niet meer uitkomen en dat buurtbemiddeling een bepaalde zaak van ons overneemt. Uitdaging voor buurtbemiddeling is het werven van voldoende vrijwilligers en het verkorten van de doorlooptijd, welke in onze ogen te lang is. We moeten in de gaten houden of de kosten/baten voor ons in goede verhouding zijn.



Met enige regelmaat hebben we contact met de gemeente over het **groenbeheer** in de wijk. Bezuinigingen bij gemeenten leiden soms tot verwaarlozing van het gemeenschappelijke groen. Als dit ontstaat in buurten met een zwakke sociale structuur, is dat vaak aanleiding voor bewoners om dan zelf ook minder tijd, energie en geld te besteden aan hun erf. Dat leidt vervolgens tot irritatie, overlast en onverschilligheid. Dat willen we voorkomen en daarom spreken we gemeenten hierop aan als dit zich voordoet. Het vraagt van ons om actief toe te zien op het beheer van erf en tuinen door huurders.

Verder werken we uiteraard samen bij de **taakstelling** voor de huisvesting van vergunninghouders. Het kost meer en meer moeite om te voldoen aan de taakstelling. Het gebrek aan voldoende sociale huurwoningen is een groot probleem. Er is een serieuze kans dat we niet meer kunnen voldoen aan de taakstelling als het aantal vergunninghouders toeneemt. Belangrijke uitgangspunten zijn integratie en spreiding. Laatstgenoemd aspect wordt lastiger omdat de eenzijdige instroom en het grote aantal bijzondere doelgroepen spreiding steeds minder mogelijk maakt.

Op 1 januari 2022 is de nieuwe Wet inburgering ingegaan. Het doel van deze Wet is dat inburgeringsplichtigen zo snel mogelijk meedoen in Nederland. En dat ze daarnaast zo snel mogelijk werk vinden. Een prima ontwikkeling! De belangrijkste veranderingen zijn:

- De gemeente gaat inburgeringsplichtige nieuwkomers begeleiden bij hun inburgering.
- Iedereen krijgt een inburgering op maat. Dit gebeurt aan de hand van een persoonlijk Plan Inburgering en Participatie door de gemeente.
- Gemeenten begeleiden nieuwkomers bij een vastte stellen leerroute.
- Inburgeringsplichtigen leren de Nederlandse taal op een niveau waarmee ze zich goed kunnen redden in Nederland.

WMO is onderdeel van het wijkteam waarin wij participeren. Wij hebben vooral een signalerende functie. Waar en wanneer nodig gaan we samen op huisbezoek. Omdat de lijnen kort zijn is er sprake van een gezamenlijke aanpak. Wij zijn tevreden over deze samenwerking met de partijen in het wijkteam.

Andere partners

Andere partners waar we regelmatig contact mee hebben zijn het GGD Meldpunt Vangnet en Advies, GGZ en verschillende zorgpartners die ambulante begeleiding geven aan huurders. Bijvoorbeeld Leviaan, Esdege-Reigersdael, Omring, Wilgaerden, Leekerweide, Legers des Heils, et cetera.

Overlast

Verreweg de meeste overlast lossen we met onze eigen organisatie op. 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 2021 meer meldingen ontvangen over tuinoverlast, maar we hebben er minder aandacht aan besteed. Dit heeft te maken met corona. We zijn hierdoor bewust minder bij mensen thuis geweest. Daarnaast heeft tuinoverlast niet altijd de hoogste prioriteit.

Huurachterstanden

We hebben in 2021 ingezet op een actievere en persoonlijker benadering van huurders met een huurachterstand. De aanmaanfrequentie is verkort, d.w.z. elke 10 dagen gaan er aanmaningen de deur uit, zodat al binnen een maand zicht is op de achterstand van een huurder. Naast de gebruikelijke brieven is er intensiever contact via mail, telefoon, Whats App en huisbezoeken. Dit werpt zijn vruchten af. De huurachterstand is in 2021 teruggelopen. De totale huurachterstand bedraagt 0,43% (2021: 0,61% en 2020: 0,68%) en de huurachterstand bij actieve contracten 0,26% (ultimo 2021: 0,48% en 2020: 0,48%). Deze spectaculaire verlaging wordt voor een beperkt deel veroorzaakt door afboekingen en het eerder wegschrijven van dubieuze huurvorderingen. Al met al een prachtige prestatie van Team Leefbaarheid. Hiermee wordt veel leed voorkomen!

Ontruimingen

Het aantal ontruimingen is gelukkig beperkt gebleven tot 1 huishouden (2020: 3). We hebben hierbij rekening gehouden met corona. De ontruiming die is doorgaan was in Hoogkarspel en betrof een eenpersoons huishouden. De reden van ontruiming is huurachterstand en vervolgens Noorderzon.

Er zijn minder ontruimingsaanzeggingen geweest in 2021. Doordat er meer ingezet wordt op persoonlijke contact en vroegsignalering is er een afname van huurders die worden doorgezet naar de deurwaarder. Mensen worden beter en sneller bereikt, waardoor er meer betalingsregelingen worden afgesproken en mensen sneller worden toegeleid naar de schuldhulpverlening.

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 2021

Omschrijving	2021
Beste Buurt Idee (BBI)	€ 3.587
Grootslag Ondersteuning Bijdrage (GOB)	€ 3.735
Overige leefbaarheidsbijdragen	€ 340.996

In 2021 heeft de werkgroep Beste Buurt Idee van Huurdersraad De Driehoek -slechts- 3 leefbaarheidsinitiatieven ondersteund, waaronder de inrichting van Lief plekje grond in Andijk en ondersteuning van de Huiskamer van Andijk. Het geringe aantal aanvragen heeft wellicht te maken

met het opstarten van Huurdersraad de Driehoek, waardoor er misschien te weinig ruchtbaarheid is gegeven aan het Beste buurt Idee. Ook corona kan hierop van invloed zijn geweest omdat mensen persoonlijk contact uit de weg zijn gegaan.



Opening 'Lief plekje grond', gemeenschappelijke volkstuin Sorghvlietlaan, Andijk

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. We zien hier hetzelfde beeld, er is maar mondjesmaat gebruikgemaakt van deze mogelijkheid.

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

Perspectief leefbaarheid

Het jarenlange Haagse beleid rondom wonen, zorg en maatschappelijke problemen zijn van invloed op de samenleving, in de breedste zin van het woord. Gebrek aan huisvesting, zeer beperkte slaagkansen voor (koop)starters, de zeer geringe doorstroming, eenzijdige instroom, toename bijzondere doelgroepen, te weinig nieuwbouw, onvoldoende geld voor leefbaarheid, ontbreken van middenhuur, woningspeculatie, oplopende woonlasten en verduurzaming versterken de onvrede en de maatschappelijke tweedeling.



De Actieagenda Wonen en het Regeerakkoord van Rutte IV bieden aanknopingspunten voor verbetering (op termijn). De belangrijkste kansen zijn:

- Het aanjagen van de woningbouwproductie, waardoor meer kansen ontstaan en prijzen op langere termijn afvlakken.
- Aandacht voor de betaalbaarheid van woonlasten van lagere inkomens.
- Meer ruimte voor verhuur aan middeninkomens waardoor de pluriformiteit in de wijk weer toeneemt.
- Woningcorporaties krijgen meer mogelijkheden om een rol te pakken bij integrale en fysieke wijkaanpak (o.a. ruimte voor ontmoeting).



Wonen en zorg en maatschappelijk vastgoed

Kerninformatie 2021

Zorghuisvesting (wooneenheden)

Sector / Locatie	Andijk	Hoogkarspel	Onderdijk	Venhuizen	Wervershoof	Hoorn	Totaal
Beschemd wonen GGZ	20					29	49
Beschermd wonen VG		82	6		19	20	127
In- en aanleunwoning	44	81		24	38	36	223
Beschermd wonen PG	32				24		56
Totaal	96	163	6	24	81	85	455

Maatschappelijk vastgoed

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

*GOED: Gezondheidscentrum Onder Een Dak

**MFA: Multifunctionele Accommodatie



Inleiding

We vervullen al decennia een maatschappelijke rol in de samenleving, die verder gaat dan alleen het verhuren van woningen. De uitkomsten van de parlementaire enquête woningcorporaties (2015) zorgde aanvankelijk voor het stoppen of remmen van allerlei nuttige en in onze ogen noodzakelijke leefbaarheidsinitiatieven. Zoals we hebben voorspeld, was dit van korte duur. Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar en met leefbaarheid verbonden. De recente verruiming van de mogelijkheden laat onverlet dat we kritisch zijn en blijven op de rechtmatigheid en doelmatigheid van leefbaarheidsuitgaven.

De zorgtransitie (langer zelfstandig thuis wonen) en de decentralisatie van de zorg aan langdurig zieken en ouderen (2015), wordt voor een belangrijk deel geaccommodeerd in de sociale huursector. Onze vastgoedportefeuille verandert mee met deze ontwikkeling. Het aanbod voor wonen met zorg is aanzienlijk uitgebreid en dat proces is nog niet ten einde. Daarnaast heeft deze ontwikkeling ons werkterrein verbreed. We zijn als het ware het sociaal domein ingetrokken en dit heeft flinke invloed gehad op onze organisatie. We zijn veel meer tijd kwijt aan sociaal beheer dan voorheen. De participatie met kwetsbare huurders vraagt ook meer expertise. We zijn blij dat we daarvoor ook een beroep kunnen doen op zorgpartners en welzijnsorganisaties.

Het kabinet wijst regelmatig op het belang van inclusie: 'Mensen met een psychische stoornis moeten zoveel mogelijk meedoen in de samenleving.' We zijn het hier van harte mee eens, maar dit vraagt wel om een gezamenlijke aanpak van zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeenten.

Reductie van de intramurale capaciteit in de ouderenzorg noodzaakt tot alternatieve vormen van huisvesting, zo mogelijk met voorzieningen waarmee de vitaliteit van mensen en omgeving wordt versterkt en eenzaamheid wordt voorkomen.

Speerpunten voor 2021

In ons werkplan hebben we speerpunten genoemd voor verhuur en voor leefbaarheid. Het resultaat op deze speerpunten geven we aan en de bijzonderheden lichten we toe.

VERHUUR			
Speerpunt	😊	😞	😐
We formuleren beleid voor vastgoedsturing van maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed.			😐
Effectueren rayonindeling Team Leefbaarheid (uniforme aanpak, optimaliseren netwerken in de wijk, et cetera).	😊		
Opstellen van samenwerkingsafspraken met gemeenten en zorgpartijen voor vraagstukken op de scheidslijn van wonen en zorg, in aansluiting op landelijke ontwikkelingen hierover.			😐
Opstellen van een formeel afsprakenkader (in- en extern) voor de huisvesting en begeleiding van huurders met een 'rugzakje' (uitstroom MO/BW, GGZ-cliënten, bewindvoering, et cetera).			😐
Oriëntatie en realisatie van een woon-/zorgcluster voor ouderen met een verstandelijke beperking en dementie in gemeente Hoorn.			😐



Oriëntatie en realisatie van een wooncomplex voor volwassenen met een beperking in het autistisch spectrum in gemeente Drechterland.		☹️
Oriëntatie en realisatie van een 'Knarrenhof' in gemeente Hoorn.		😊
We ontwikkelen een soort 'Knarrenhof' met een groep ouderen in Andijk.		😊

Toelichting

We hebben een oriëntatie uitgevoerd op de risico's van onze zorgportefeuille. De conclusie is dat het vooral om jonger en courant vastgoed gaat, waarnaar de vraag groot is en waarbij bovendien sprake is van een hoge mate van flexibiliteit. De herverhuur is dus ook verzekerd als er onverhoopt een contract wordt opgezegd. We hebben geen expliciet vastgoedbeleid voor deze woon-/zorgclusters, anders dan een meerjaren onderhoudsschema. Dit blijft een aandachtspunt.

Zoals eerder aangegeven loopt er een regionaal project voor het opstellen van prestatieafspraken over wonen en zorg, onder leiding van Compagen. In nauwe samenwerking met gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties worden hiervoor kaders en beleidsrichtingen ontwikkeld. In het voorjaar van 2022 zullen de uitkomsten hiervan worden gepresenteerd. Een van de eerste doelen, is het ontwikkelen van een integrale gebiedsvisie op wonen, welzijn en zorg. Zo'n gebiedsvisie moet de ontwikkelingen beschrijven van de samenleving op het sociaal domein en partijen kaders en opdrachten geven voor hun aandeel in de maatschappelijke opdracht die we met elkaar delen.

Het opstellen van formele afsprakenkader (in- en extern) voor de huisvesting en begeleiding van huurders met een 'rugzakje' (uitstroom MO/BW, GGZ-cliënten, bewindvoering, et cetera), is een langer lopend proces. Maatschappelijke samenwerking is een continu terugkerend thema in allerlei soorten overleg. Bijvoorbeeld de uitwerking van de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties, het definitieve convenant uitstroom begeleid wonen en maatschappelijke opvang, samenwerking in het Zorg- en Veiligheidshuis en de lokale woonvisies. Hier wordt dus op meerdere fronten aan gewerkt. De ontwikkeling van eerdergenoemde prestatieafspraken voor wonen en zorg zullen dit proces versterken.

In het najaar hebben we een doorbraak weten te forceren voor de realisatie van een woon-/zorgcluster voor ouderen met een verstandelijke beperking en dementie in de gemeente Hoorn. Dit betekent dat we in de loop van 2022 kunnen starten met de bouw van dit project.

De realisatie van een woongebouw voor volwassenen met een beperking in het autistisch spectrum in de gemeente Drechterland ligt spijtig genoeg stil door locatieproblemen. De aanvankelijke locatie in Hoogkarspel werd teruggetrokken door de gemeente en een alternatieve locatie was veel te duur. Probleem is dat er weinig locaties voorhanden zijn en de gemeente onvoldoende prioriteit geeft aan het huisvesten van deze doelgroep.

De ontwikkelingen rondom het Knarrenhof in de gemeente Hoorn lopen langzaam maar gestaag door. De start van de bouw wordt voorzien voor 2022.



Wanneer er voortgang wordt geboekt met de realisatie van het CPO project voor ouderen in Andijk is onduidelijk omdat dit deel uitmaakt van het Asonia-terrein waarvan de ontwikkelingen stilliggen i.v.m. het Didam-arrest.

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 huisvestingsbehoefte van zorginstellingen. Dit betekent het einde van de economische levensduur voor sommige verzorgingshuizen. Het huisvestingsvraagstuk speelt ook in andere sectoren. Locaties moeten groot genoeg zijn om voldoende cliënten te kunnen huisvesten en de samenstelling van cliënten moet voldoende zorgvraag opleveren voor een positief verdienmodel.

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.

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. In het voorjaar van 2022 kopen wij het oude verzorgingshuisdeel aan. De bedoeling was om dit deel van het gebouw te slopen en nieuwbouw te realiseren van 32 appartementen in combinatie met een huisartsenpost en aanverwante eerstelijns zorgdiensten en een centrale ontmoetingsruimte.

De oorlog in Oekraïne vertraagt deze ontwikkelingen. Door de oorlog zijn er veel vluchtelingen op zoek naar een veilig heenkomen, ook in ons land. Veiligheidsregio's en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inrichting van de noodopvang van Oekraïense vluchtelingen. Vanuit de gemeente Medemblik kregen wij het verzoek om het oude verzorgingshuis Sorghvliet als tijdelijk onderkomen ter beschikking te stellen. We zien het als onze plicht om een bijdrage te leveren aan de opvang van vluchtelingen. Het oude verzorgingshuis is hiervoor uitermate geschikt.

In het voorjaar van 2022 verhuizen de huidige bewoners naar de nieuwe locatie van Gezinspaviljoen in Bovenkarspel. Eind mei/begin juni maken we de leegstaande kamers in het voormalige verzorgingshuis gereed voor de komst van de nieuwe bewoners uit Oekraïne. Dit betekent dat de huidige bewoners van de in- en aanleunwoningen voor een nog onbekende periode te maken krijgen met andere burens. Het is nu nog onvoldoende duidelijk wat dit gaat betekenen. Duidelijk is dat



bewoners en vluchtelingen straks gebruikmaken van dezelfde voorzieningen als entree, lift en recreatiezaal. Naast het bieden van onderdak zal er ook behoefte zijn aan andere hulp. Wat precies en hoe is nog niet helder. Dat wordt de komende maanden duidelijk.

Contractbeëindiging met zorginstelling De Waerden

Zoals gesteld moeten zorgclusters groot genoeg zijn om voldoende cliënten te kunnen huisvesten en de samenstelling van cliënten moet voldoende zorgvraag opleveren voor een positief verdienmodel. Dit ontbrak gaandeweg voor de locatie van De Waerden in Onderdijk (de oude pastorie van de Gerardus Majellakerk). Eind van het jaar zijn de cliënten verhuisd naar een nieuwe locatie. Omdat het hier om een ouder gebouw gaat met allerlei specifieke bouwtechnische elementen, hebben we besloten om dit gebouw af te stoten. Verkoop van dit pand vindt in de loop van 2022 plaats.

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.

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 2020 geëvalueerd en in 2021 zijn nieuwe afspraken gemaakt voor een structurele overeenkomst. Deze overeenkomst is in februari 2022 ondertekend. Voor ons betekent dit een aanbod van 13 woningen per jaar.

Huisvesting zorgmijders

We zijn als corporatie ambtelijk betrokken bij een regionale pilot voor de huisvesting van een kleine en specifieke groep daklozen. Het zijn mensen met verward/onbegrepen gedrag die een veiligheidsrisico vormen voor de omgeving omdat sprake is van (ernstige) psychiatrische, verslavings- en/of persoonlijkheidsproblematiek en problemen op diverse leefgebieden'. De betreffende personen vertonen zorgmijdend gedrag. Zij zijn vervreemd van de samenleving en het wonen in reguliere woonwijken. Door hun gedrag kunnen zij ook niet meer terecht in opvangvoorzieningen.

Wat deze doelgroep nodig heeft, is passende woonruimte (met begeleiding) in een prikkelarme omgeving buiten de reguliere woonwijken. Hierdoor kan perspectief aan de betreffende persoon geboden worden en kan de overlast verminderen. De werkgroep komt in 2022 met haar eindrapportage en advies.

Samenwerkingsovereenkomsten / hulpstructuren

We hebben met verschillende organisaties samenwerkingsafspraken voor de ondersteuning van huurders met afstand tot de samenleving of huurders die zich door beperkingen moeilijk zelfstandig redden en hierbij hulp nodig hebben.



Vrijwilligerspunt

We hebben in het bestuursverslag al aandacht besteed aan de doelstelling en de meerwaarde van deze samenwerking. Nu nog even kort over de uitvoering. We richten onze samenwerking vooral op mensen die moeite hebben om aan te haken bij de samenleving. Wij hebben daarbij een signaalfunctie en Vrijwilligerspunt zoekt naar passend aanbod. Dit kan aanbod van Vrijwilligerspunt zijn, of van andere organisaties. Huurders kunnen hierbij gekoppeld worden aan vrijwilligers en huurders kunnen hierbij zelf actief worden ingezet als vrijwilliger. Ook kan voor huurders die hulp nodig hebben met zelfstandig wonen passende ondersteuning worden gezocht. Een belangrijke kwaliteit van Vrijwilligerspunt is dat zij in staat is om organisaties bij elkaar te brengen, aanbod waar behoefte is kan (helpen) ontwikkelen en samenwerkingsprocessen kan versterken.

WonenPlus

WonenPlus van MEE & de Wering ondersteunt ouderen en kwetsbare inwoners zodat zij op een zo plezierig mogelijke manier zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dankzij de inzet van meer dan 95 vrijwilligers in Hoogkarspel, Venhuizen en Andijk/Wervershoof zet WonenPlus in voor huurders van Het Grootslag. Waarbij WonenPlus zich met name richt op de doelgroep van de ouder wordende mens en hun naasten, zoals mantelzorgers.

Het Grootslag	WonenPlus					Totaal
Dienst	Andijk	Hoogkarspel	Hoorn	Venhuizen	Wervershoof	Het Grootslag
Administratie	1	3		1		5
Boodschappendienst	7	2			155	164
Buurtservice					1	1
Coronahulp Belteam					9	9
Huisbezoek		2			108	110
Klussendienst - Binnen	3	43			4	50
Klussendienst - Tuin	11	98		4	6	152
Omgaan Nieuwe Media		2				2
Servicepunt		1		2		3
Vervoer	9	3			11	23
Eindtotaal	31	154	4	9	321	519

WonenPlus verricht kleine onderhoudsklussen in en om de woning, zorgt voor eenvoudig en incidenteel tuinonderhoud, biedt vervoersmogelijkheden, zorgt voor contact, doet boodschappen, et cetera. In het najaar heeft WonenPlus preventieve huisbezoeken opgestart in Drechterland voor 80- en 81-jarigen. Er zijn meerdere inwoners bezocht en gevraagd naar hun woongenot, fysieke omgeving, gezondheid, welzijn en bijkomende onderwerpen. De inwoners zijn geïnformeerd over de huidige voorzieningen en mogelijkheden in Drechterland. De resultaten van de huisbezoeken worden in het voorjaar 2022 verwacht. Veel inwoners hebben aangegeven dat ze de doorstroom naar passende seniorenwoningen in Drechterland missen. Hierdoor blijven zij langer dan gewenst wonen in hun soms te grote huidige woning.

Eind 2021 zijn 501 huurders van woningstichting Het Grootslag lid van WonenPlus. In totaal hebben er dit jaar 519 matches plaatsgevonden.

Seniores Piores

Seniores Piores (SP) doet eigenlijk hetzelfde als WonenPlus, maar dan op lokaal niveau in Westwoud. SP stelt zich ten doel om mensen van 55 jaar en ouder te helpen zelfstandig in Westwoud



te blijven wonen. De basisgedachte is onderlinge dienstverlening voor en door leden. Als leden actief kunnen bijdragen aan de doelstelling van de vereniging, dan wordt dit ook van ze verwacht.

SP beschikt over een mooi eigen seniorencentrum in het MFA in Westwoud, waarin allerlei activiteiten plaatsvinden. Belangrijke onderdelen zijn het winkeltje en de mogelijkheden voor groepskoken. Verder wordt het seniorencentrum gebruikt als:

- ontmoetingsruimte
- activiteitenruimte
- eetruimte bij groepskoken
- ruimte voor eigen activiteiten zoals biljarten en kaarten
- vergaderruimte

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 hierbij vooral 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.

Probleem is dat huurders van sociale huurwoningen relatief vaak 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.

We vertrouwen erop dat de nationale woon- en bouwagenda hierin ook verandering kan brengen. Hiervoor worden ook verschillende actielijnen uitgezet:

- ***Actielijn: Het combineren van wonen, zorg, welzijn en werk***

Een thuis is voor de mensen die we willen helpen met dit programma meer dan een huis alleen. Passende huisvesting en zorg, begeleiding of ondersteuning moeten gelijktijdig gerealiseerd worden. Daartoe werken we toe naar de volgende aanpak. Op gemeentelijk en provincieniveau worden de woon- en zorgbehoeften in kaart gebracht. Gemeenten werken in verplichte verbrede woonzorgvisies uit hoe zij invulling geven aan de verschillende behoeften van aandachtsgroepen en stemmen dit regionaal af. De woonzorgvisies vormen de basis voor gemeenten om op lokaal niveau bindende afspraken te maken met woningcorporaties, particuliere verhuurders, zorgaanbieders /



zorgkantoren en andere partijen in het fysiek en sociaal domein over de prestaties die geleverd moeten worden om aan de woon- en zorgbehoeften te voldoen.

- **Actielijn: Het inzetten op preventie**

Zo veel mogelijk voorkomen dat mensen tot een aandachtsgroep gaan behoren, is niet alleen voor de betrokkene, maar ook de maatschappij als geheel winst. Het voorkomen van dakloosheid heeft hierbij prioriteit. Bij deze actielijn hoort ook de brede schuldenaanpak, participatie, inburgering, de zorg voor veiligheid en bovenal de zorg voor kwetsbare jongeren zodat zij een goede start op de woningmarkt kunnen maken.

Als verhuurder van maatschappelijk vastgoed dragen we bij aan het voorzieningenniveau in kernen. Naast woningen gaat het daarbij ook om maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed.

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

Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande om een deel van dit vastgoed af te stoten. Er zijn verschillende huurders die het vastgoed willen overnemen om daarmee zelfstandig te voorzien in hun toekomstige huisvesting. Dat vinden we een prima en gezonde ontwikkeling. We zijn blij dat we aan de wieg hebben gestaan van een aantal belangrijke maatschappelijke voorzieningen.

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



Vastgoed, onderhoud en verduurzaming

Regulier woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Drechtland** 31-12-2021

Woningtype / kern	Hoogkarspel	Westwoud	Oosterblokker	Venhuizen	Totaal
Eengezinswoning	261	57	46	-	364
Levensloopbestendige woning	86	35	6	-	127
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	173	18	12	-	203
Seniorenwoning	195	12	21	78	306
TOTAAL	715	122	85	78	1.000
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2020)	19,8%	16,6%	14,2%	n.v.t.	18,9% ⁵

Regulier woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Medemblik** 31-12-2021

Woningtype / kern	Andijk	Wervershoof	Onderdijk	Zwaagdijk-Oost	Totaal
Eengezinswoning	271	343	37	14	665
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	87	29	1.390
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2019)	19,8%	21,9% ⁶		6,5%	20,0%

Regulier woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Hoorn** 31-12-2021

Woningtype / kern	Hoorn
Eengezinswoning	-
Levensloopbestendige woning	-
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	15
Seniorenwoning	53
TOTAAL	68

⁵ Genoemd percentage is het aandeel sociale huurwoningen in de kernen Hoogkarspel, Oosterblokker en Westwoud.

⁶ Onderdijk wordt door de gemeente niet als aparte woonkern gezien en heeft dezelfde postcodeaanduiding.



Woningbezit woningstichting Het Grootslag naar huurprijsniveau 31-12-2021

Huurprijsniveau	Drechterland		Medemblik		Hoorn		Totaal	
	%	cum	%	cum	%	cum	%	cum
<= € 442,46	13,7	13,7	13,3	13,3	-	-	12,9	12,9
> € 442,46 en <= € 530,00	22,3	36,0	29,6	42,9	3,8	3,8	25,6	38,5
> € 530,00 en <= € 633,25	55,6	91,6	52,4	95,3	89,6	93,4	55,2	93,7
> € 633,25 en <= € 678,66	5,2	96,8	3,3	98,6	5,7	99,1	4,2	97,9
> € 678,66 en <= € 752,33	2,8	99,6	1,4	100,0	0,9	100,0	2,0	99,9
> € 752,33	0,4	100,0	-	-	-	-	0,1	100,0
Totalen	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

Woningaantallen naar bouwjaar en gemiddelde Energie Index, ultimo 2021

Bouwjaar	Aantal woningen	Cumulatief	Cumulatief %	Gemiddelde Energie Index ultimo 2021
< 1945	8	8	0,3%	1,79
1945-1959	87	95	3,3%	1,52
1960-1969	359	454	15,9%	1,26
1970-1979	690	1.144	40,1%	1,37
1980-1989	576	1.720	60,2%	1,26
1990-1999	339	2.059	72,1%	1,01
2000-2009	433	2.492	87,2%	0,87
2010-2019	276	2.768	96,9%	0,82
> 2020	88	2.856	100%	0,44

Onderhoud- en verbeterkosten per woning 2021

Soort	Gemiddelde kosten per woning
Dagelijks onderhoud	€ 296
Mutatieonderhoud	€ 77
Planmatig onderhoud	€ 1.110
Duurzaamheid	€ 1.270



Inleiding

De opgaven voor onze vastgoedportefeuille zijn complex en groot. We moeten veel meer woningen bouwen en die zijn op basis van demografische ontwikkelingen kleiner en liefst toegankelijk. De nieuwe generatie woningen zijn gasloos. De ambitie voor de huidige woningvoorraad is dat deze CO2-neutraal zijn in 2050 en zo snel als mogelijk van het gas af zijn. Op basis van de huidige energielastenontwikkeling zit er veel druk op dit proces. Verder moeten we bij de bouw en verbetering van woningen meer uitgaan van circulair bouwen/verbeteren.

Deze omvangrijke opgave wordt bemoeilijkt door het oplopende tekort aan vakmensen en de forse prijsstijgingen van arbeid en materiaal. Dit leidt tot serieuze zorgen over de omvang en de uitvoerbaarheid van de nationale bouwagenda. Dit vraagt om innovatie, investeringsruimte en om (veel) meer handen.

Speerpunten voor 2021

In ons werkplan hebben we speerpunten genoemd voor vastgoed, onderhoud en duurzaamheid. Het resultaat op deze speerpunten geven we aan en de bijzonderheden lichten we toe.

VASTGOEDONTWIKKELING			
Speerpunt	😊	😞	😐
We realiseren 18 BeBo's in Reigersborg Zuid V (Waterput)			😐
We ontwikkelen in het kader van sloop/nieuwbouw een appartementencomplex aan de Julianastraat/Tuinstraat in Hoogkarspel			😐
We doen onderzoek naar de transformatiemogelijkheden in de bestaande vastgoedportefeuille (optoppen, splitsen, e.d.)		😞	
Overleg met gemeenten om een visie te ontwikkelen voor buurten en wijken i.v.m. toekomstige herstructurering		😞	
We onderzoeken de mogelijkheden van woningbouw voor middeninkomens			😐
We oriënteren ons op de mogelijkheden om bestaand bezit te verhuren aan middeninkomens			😐
We continueren onze zoektocht naar innovatieve bouw mogelijkheden en de mogelijkheid van bundeling van opdrachten met andere corporaties bij aanbesteding			😐

Toelichting

Door problemen met de Welstandcommissie over de uitvoering en het materiaalgebruik, is de bouw van de 18 BeBo's vertraagd. Oplevering vindt nu medio 2022 plaats. Zie ook de algemene opmerking over de speerpunten in het voorwoord.

We hebben de tijd genomen om het overleg met omwonenden zorgvuldig te doen. We hebben bij de definitieve plannen rekening gehouden met de opmerkingen en adviezen van hen. In 2022 wordt gestart met de bouw. Oplevering volgt in 2023.



We hebben nog geen tijd gevonden voor een onderzoek naar de transformatiemogelijkheden in de bestaande vastgoedportefeuille (optoppen, splitsen, e.d.).

Overleg met gemeenten om een visie te ontwikkelen voor buurten en wijken i.v.m. toekomstige herstructurering komt ook (nog) niet van de grond. Dat heeft te maken met ambtelijke onderbezetting bij gemeenten en het gebrek aan (politieke) prioriteit. ('Er zijn nu geen problemen, dus waarom zouden we ons zorgen maken.')

We hebben in de tweedaagse met RvT, bestuur en MT vastgesteld dat we voor onszelf een rol zien bij de huisvesting van middeninkomens. Uitwerking hiervan vindt in 2022 plaats.

Omdat aanbestedingen momenteel vooral in bouwteamverband verlopen is er gelegenheid om de bouwconcepten te verbeteren (bijvoorbeeld aandacht voor meer prefabricage en circulariteit bij de BeBo's). Dit is overigens een continu proces. Bundeling van opdrachten met andere corporaties bij aanbesteding heeft niet plaatsgehad omdat er van onze kant niets te bundelen viel in 2021.

ONDERHOUD			
Speerpunt	😊	😞	😐
Vaststellen en vastleggen van ingreepniveaus voor vastgoed dat onderdeel uitmaakt van onze verkoop- en herstructureringsportefeuille	😊		
Ontwikkelen van een praktische werkwijze voor Milieuwetgeving (voor onderdelen als Flora- en Faunawet op onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouw)		😞	
Optimaliseren woningcartotheek ('volledig en juist')	😊		
Intensiveren van de controle van onderhoudswerkzaamheden in de wijk (inclusief de zichtbaarheid hiervan bij bewoners en communicatie met bewoners)			😐

Toelichting

Voor verkoopwoningen hanteren we andere ingreepniveaus dan bij woningen met het scenario doorexploiteren. Daken renoveren we wanneer dat nodig is, doch op een iets lager energetisch niveau en zonder overstekken omdat we geen rekening houden met toekomstige gevelisolatie. Verder vervangen we cv-ketels door nieuwe standaard cv-ketels. Huurders van verkoopwoningen hebben de mogelijkheid om PV-panelen aan te laten brengen, maar dan wel met extra voorwaarden. Wanneer deze bewoners binnen 5 jaar verhuizen, geldt er een afkoopsom. Voor gevelrenovatie geldt het beleid dat we dit bij verkoopwoningen pas uitvoeren als we met de andere woningen klaar zijn.

Er is geen aandacht geweest om beleid uit te werken voor een praktische werkwijze hoe om te gaan met Milieuwetgeving bij sloop, onderhoud en renovatie / verduurzaming. Dit is er simpelweg niet van gekomen omdat vastlopen bij gemeenten omdat er onvoldoende tijd en/of capaciteit is. Deze praktische aspecten maken onderdeel uit van de Actieagenda Wonen en staan op de agenda van Aedes en de VNG. Omdat de bouw totaal vastloopt zal er eindelijk meer aandacht komen voor dit soort belemmeringen.



We hebben het voornemen om opzichters het merendeel van hun tijd in de wijk te laten werken. Hiermee willen we meer aandacht besteden aan controlewerkzaamheden van het onderhoud en de persoonlijke oplevering van werkzaamheden aan bewoners. Dit was door corona en de vacante opzichtersfunctie nog niet goed mogelijk. Inmiddels zijn we er in geslaagd om nieuwe opzichters te werven. Deze ambitie komt hiermee in zicht in de loop van 2022.

VERDUURZAMING			
Speerpunt	😊	😞	😐
Uitwerken duurzaamheidsaanpak op complexniveau, volgens de interne routekaart en de transitievisie Warmte van gemeenten			😐
Verwerken van de herwaardering van de energieprestaties van woningen en gebouwen (conform invoering NTA 8800)			😐
We leveren een bijdrage aan de voorlichting van huurders over de mogelijkheden en de verdiensten van duurzaam gedrag en energiebesparing			😐
Ontwikkelen/zoeken van slimme bouw- en renovatiesystemen en aanbestedingsvormen		😞	
We ontwikkelen in overleg met gemeenten en Welstand richtlijnen voor duurzaamheidsconcepten bij nieuwbouw en renovatie		😞	
We ontwikkelen samen met De Toekomstgroep, de gemeente Medemblik en projectteam NeroZero een duurzame en gezonde wijk.			😐

Toelichting

Uitwerking van de duurzaamheidsaanpak op complexniveau is verwerkt in de MJOB. In goed overleg met de gemeente Medemblik ontstaat een concreet beeld hoe de aanpak 'van het gas af' in wijken eruit komt te zien en hoe dit past bij onze routekaart naar CO2-neutraal. In Drechterland zijn we in afwachting hoe de gemeente dit wil oppakken. Ondanks herhaaldelijke pogingen van onze kant om hierin te participeren, blijft inhoudelijk overleg uit.

In 2020 hebben we in overleg met het adviesbureau dat de energielabeling voor ons verricht, voorbereidingen gemaakt voor de labeling volgens NTA 8800. Door onderbezetting bij het adviesbureau is echter forse vertraging opgelopen bij de verwerking. Het benodigde kennisniveau voor de NTA 8800 is groter dan voorheen, wat ertoe heeft geleid dat er landelijk (veel) minder beschikbaar personeel is voor de uitvoering hiervan. Dit betekent dat er ook niet zomaar een ander bureau klaarstaat.

We hebben onze huurders via de vaste kanalen Huis&Raad, internet en individuele correspondentie geïnformeerd over de mogelijkheden van verduurzaming en beperking van energiegebruik en daarmee positieve beïnvloeding van de kosten. Er is geen voorlichting aan bewoners geweest via een gecombineerde actie met gemeenten. Daarvoor ontbreken de mogelijkheden via gemeenten. Gemeenten hebben eind van het jaar wel een actie opgestart waarmee huurders gebruik kunnen maken van een waardebon voor energiebesparende producten. Deze waardebon ter waarde van 70 euro is bedoeld voor de aanschaf van energiebesparende producten bij lokale winkels en webwinkels: www.winstuithetwoning.nl Verder staan op getoonde site veel tips voor energie besparing.



Het is een lastige tijd om slimme bouw- en renovatiesystemen en aanbestedingsvormen te ontwikkelen. De meeste aannemers hebben overvolle orderportefeuilles en de meeste aannemers zitten van nature niet op innovaties te wachten. Dat kost bovendien tijd, en dat is er nauwelijks. Dat laat onverlet dat wij actief bezig zijn om aannemers te overtuigen om gebruik te maken van geprefabriceerde gevelementen. Dat leidt volgens ons tot betere producten en efficiënter werken, omdat er minder bouwbegeleiding nodig is. Hetzelfde probleem geldt voor het aanbesteden. We werken nu meer in bouwteam omdat het moeilijk is om beschikbare aannemers te vinden.

De mogelijkheid om een werkconferentie te houden over welstandeisen, in relatie tot duurzaamheid is een aantal keren doorgeschoven door coronamaatregelen. Het is nu wachten op een nieuw college in de gemeente Drechterland.

Zoals eerder beschreven heeft het Didam-Arrest gevolgen voor de aanbesteding van het Asonia-terrein. We zijn afhankelijk van de wijze waarop de gemeente deze kwestie oppakt.

Vastgoedsturing

In 2021 actualiseerden we de Opgaven en Kaders voor onze vastgoedsturing. De essentie is dat de behoefte aan (sociale huur)woningen veel groter is dan de door de provincie toegestane plancapaciteit. Verder speelt dat het aandeel sociale huur veel te gering is voor onze maatschappelijke opgaven. Het nieuwe kabinetsbeleid bevestigt dit. Tenminste 30% van de woningvoorraad moet uit sociale huurwoningen bestaan. Het huidige aandeel sociale huur in de gemeenten Drechterland en Medemblik ligt iets boven de 20%. Deze nieuwe situatie betekent dat er meer druk op gemeenten wordt uitgeoefend om hier iets aan te doen.

Verder is er behoefte aan meer kleinere en toegankelijke woningen en middeldure huur. Daarnaast bouwen we in alle kernen als het aan ons ligt. We volgen hierin de regionale woonvisie welke stelt dat 70% van de nieuwbouw in de hoofdkernen plaatsvindt.

Tenslotte bestaat er grote zorg over de betaalbaarheid van de woonlasten. De verwachting is dat veel huishoudens niet meer in staat zijn om hun woonlasten te betalen door de explosief gestegen energielasten. Veel huishoudens van onze doelgroep die maar net rond konden komen, worden nu geconfronteerd met verdubbeling of verdrievoudiging van hun energierekening. We weten nog niet goed wat dit gaat betekenen. Het zet wel extra druk op de verduurzaming van onze woningvoorraad.

Duurzaamheid

In 2020 hebben we de routekaart naar CO2-neutraal in 2050 vastgesteld met daarbij de eerste versie van de bijbehorende Meerjaren Duurzaamheidsbegroting (MJDB). In 2021 maakten we de eerste stap om de MJDB te koppelen aan de MJOB. Voor de verduurzamingsopgave zijn we sterk afhankelijk van beschikbare middelen, ontwikkeling in technische innovaties en wet- en regelgeving. Dit brengt met zich mee dat we onze keuzes jaarlijks zullen evalueren. Een volledige integratie van de MJOB met de MJDB zal daarom niet plaatsvinden. Er is wel een koppeling om eventuele scenario's snel en doelmatig door te kunnen rekenen.

We hebben in Hoogkarspel (Dahliastraat en Hyacinthenlaan) een eerste woningcomplex voorzien van gevelisolatie aan de buitenzijde en nieuwe kozijnen. Tegelijkertijd werden hybride warmtepompen geplaatst. Het is aanpak waar we veel vertrouwen in hebben. De reacties van bewoners en het dorp zijn zeer positief. Het aanzicht van deze buurt is sterk verbeterd. De komende jaren gaan we meer complexen op deze wijze energetisch verbeteren. We laten de elementenaanpak hierbij noodgedwongen voor een deel los. Het gebeurt immers nooit dat van een complex zowel het voegwerk, de kozijnen en het isolatieglas gelijktijdig aan onderhoud of vervanging toe zijn.

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 237 woningen de gasaansluiting in de keuken verwijderd en voorzieningen gemaakt voor inductie koken. Inmiddels is in ruim 30% van onze woningen geen gasafsluiting meer aanwezig in de keuken. We hebben in 171 woningen een (hybride) warmtepomp geplaatst. Op 6 woongebouwen hebben we pv-panelen aangebracht voor de energie van centrale voorzieningen.

Stand van zaken Energie Index (EI)



Vanaf 1 januari 2021 wordt het energielabel van onze woningen berekend volgens een nieuwe methodiek. Volgens de oude methodiek zou ons gemiddelde energielabel al op A zitten. Met de eerste schattingen volgens de nieuwe methodiek dachten we daar begin 2021 ook al dicht tegenaan te zitten. Nu ons bezit volledig is doorgerekend zitten we er helaas iets verder vanaf.

Per 31 december 2021 is onze gemiddelde EP2 168 kWh/m²/jaar. In 2022 verwachten we de gemiddelde EP2 alsnog onder de 160 te krijgen en daarmee gemiddeld een label A.

Zonnepanelen

Tot en met 2021 zijn op 1.144 woningen zonnepanelen geplaatst, goed voor 8.606 panelen (tot en met 2020: 787 woningen en 6.233 panelen). Plaatsing van zonnepanelen levert een goede bijdrage aan verduurzaming en de verlaging van woonlasten.

Onderhoud

De uitvoering van ons dagelijks en planmatig onderhoud staat onder druk. De kosten voor arbeid en met name materiaal vliegen omhoog en het is moeilijk om voldoende en goede arbeidskrachten te vinden. Dit betekent dat we veel meer moeite moeten doen om werkzaamheden (tijdig) te kunnen laten uitvoeren. Reden om bij een recente vacature niet een, maar meteen drie vakmannen aan te nemen, waarvan een elektricien. Dit is de enige mogelijkheid om ervoor te zorgen dat de dagelijkse werkprocessen redelijk doorgang kunnen vinden. De praktijk is dat beschikbaarheid soms ten koste



gaat van vakmanschap. Dat is waar we mee moeten dealen. We zullen naar oplossingen moeten zoeken om te voorkomen dat we onze onderhoudswerkzaamheden, renovatie en verduurzaming hierdoor in de toekomst moeten uitstellen.

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 € 938.000. De werkelijke kosten bedroegen € 861.000. Naast de reguliere uitgaven voor reparatie en serviceonderhoud was in 2021 sprake van:

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 (incl. BTW) per maand en het overige huurdersonderhoud voor € 2,50 (incl. BTW) 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 € 1,00 (incl. BTW) per maand voor het risico van glasbreuk.

Het aantal huishoudens dat deelneemt aan de verschillende abonnementen bedraagt eind 2021:

- ontstoppingsfonds riolering 2.725
- glasfonds 2.589
- overig huurdersonderhoud 2.713

Mutatieonderhoud

We richten ons met de aanpak van mutatiewerkzaamheden vooral op de nieuwe bewoner(s). Het grote voordeel is dat nieuwe bewoners een stem hebben in de werkzaamheden die we uitvoeren. Deze 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 2021 bedroeg € 225.000 terwijl er in totaal € 224.000 is uitgegeven.

Planmatig onderhoud en woningverbetering

Voor planmatig onderhoud hebben we een bedrag begroot van € 4,5 mln. We hebben in totaal € 3,2 mln. uitgegeven.



De belangrijkste activiteiten waren:

- **Buitenschilderwerk.** Er is bij 251 woningen een complete schilderbeurt uitgevoerd. Bij 447 woningen is een controlebeurt schilderwerk uitgevoerd. Waar nodig is gelijktijdig reparatie aan kozijnen, ramen en deuren uitgevoerd.
- **Cv-ketels.** Er zijn 31 cv-ketels vervangen door een nieuwe cv-ketel. Daarnaast is in 69 woningen de cv-ketel vervangen door een hybride warmtepomp geplaatst en bij 104 woningen zijn we overgegaan op elektrische na-verwarming (gasloos).
- **Badkamerrenovatie.** Er zijn 24 badkamers gerenoveerd, verspreid over verschillende complexen.
- **Keukenrenovatie.** Er zijn 60 keukens gerenoveerd.
- **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).
- **Dakrenovatie.** Bij 126 woningen is dakrenovatie uitgevoerd.
- **Mechanische ventilatie en WTW.** Er zijn 345 mechanische ventilatieboxen vervangen en 90 WTW-installaties.

Verduurzaming

We hebben een bedrag van € 2,0 mln. begroot voor duurzaamheidsmaatregelen. Over 2021 is € 3,7 mln. aan verbetering/verduurzaming geactiveerd. De belangrijkste investeringen zijn uitgegeven voor:

- 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
- Schilrenovatie

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



Er is € 1,4 mln. uitgegeven aan schilrenovatie. Dit bedrag is begroot als p.o. en verantwoord als verduurzaming.



Schilrenovatie Dahliastraat en Hyacinthenlaan, Hoogkarpsel - aanzicht voor en na



Nieuwbouw

In 2021 hebben we voor het eerst in het bestaan van onze organisatie geen nieuwe woningen opgeleverd. Gebrek aan locaties en te weinig ambtelijke capaciteit bij gemeenten is hier de belangrijkste oorzaak van.

Nieuwbouw in uitvoering

Dit beeld is niet veel vrolijker en dat betekent dat er de komende periode maar weinig woningen bijkomen. Er zijn slechts twee projecten in uitvoering. Een regulier woningbouwproject en een project voor modulaire circulaire tiny houses.

18 BeBo's Waterput Hoogkarspel

Het gaat hierbij om 18 driekamer beneden/bovenwoningen in bestemmingsplan Reigersborg Zuid V in Hoogkarspel. Hierbij is deels sprake van prefabricage. Deze woningen worden in juli 2022 opgeleverd.



Impressie 18 boven-/benedenwoningen Waterput, Hoogkarspel

16 Tiny houses - Clean2Anywhere (C2A)

We hebben stichting C2A opdracht gegeven voor de levering van 16 Tiny Houses. Deze organisatie werkt volgens de principes van circulaire bouwmethodiek en gebruikt dus bij voorkeur gerecycled materiaal. Tevens worden de woningen zoveel mogelijk geproduceerd door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. C2A werkt hiervoor samen met WerkSaam. Dit initiatief past uitstekend bij onze maatschappelijke doelstellingen. We zijn met de gemeente Drechterland en Medemblik in gesprek over mogelijke locaties. Verder is dit een project dat in samenwerking met Platform West-Friese Woningcorporaties (PWW) wordt uitgevoerd. Gezamenlijk proberen we de komende jaren minimaal 50 Tiny Houses in West-Friesland te plaatsen.



Nieuwbouw in ontwikkeling

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

12 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 12 appartementen. Als alles volgens planning loopt, komen deze appartementen medio 2023 beschikbaar.

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



Impressie appartementen / MFA, Westwoud

18 Zorgappartementen Reaal, Hoorn

Samen met Esdege-Reigersdaal realiseren we in Hoorn een woon-/zorgvoorziening voor ouderen met een beperking (VG) én intensieve zorg, die niet passen in de reguliere ouderenzorg. Het gaat 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.

32 appartementen Sorghvlietlaan in Andijk

In 2020 leverden wij aan de Sorghvlietlaan in Andijk 32 intramurale zorgappartementen op. Dit was de eerste fase van het project 'Lief plekje grond', als onderdeel van de herstructurering van centrumlocatie Sorghvlietlaan in Andijk. In 2022 starten we met de voorbereiding van fase 2, de realisatie van 32 reguliere huurappartementen. Dit doen we in samenwerking met een huisartsenpraktijk die een nieuwe groepspraktijk wil in de plint van het nieuwe gebouw.



8 Beneden-/bovenwoningen en 3 grondgebonden woningen aan de Slotlaan in Wervershoof

Op het voormalige terrein van tennisvereniging De Kaag aan de Slotlaan in Wervershoof heeft de Dorpsraad het initiatief genomen voor de bouw van zo'n 30 woningen voor starters en inwoners van Wervershoof. Het is de bedoeling dat wij hiervan 11 huurwoningen realiseren.

Knarrenhof Drechterland en Hoorn

Op verschillende locaties in ons werkgebied (Hoogkarspel en Hoorn) lopen initiatieven om een Knarrenhof te realiseren. De opzet is dat het combinatieprojecten worden van sociale huur, middenhuur en koop. Het project in Drechterland bevindt zich nog in de oriëntatiefase. Het project Hoorn nadert de uitvoeringsfase.

Wij hebben voor genoemde projecten onze medewerking toegezegd.

Asonia-terrein Andijk

Zoals al een paar maal is genoemd, hebben we in het voorjaar een intentieverklaring ondertekend met de gemeente en de Toekomstgroep uit Andijk voor de realisatie van een nieuwbouwwijk op het voormalige Asonia-terrein. Ons aandeel zou bestaan uit:

- 16 appartementen
- 6 grondgebonden eengezinswoningen
- 7 tiny houses

Door het Didam-arrest liggen deze plannen stil. We gaan ervan uit dat deze plannen in de toekomst alsnog gerealiseerd zullen worden, maar mogelijk met een andere bouwbedrijf.

Herstructurering

We hebben de komende jaren verschillende herstructureringsprojecten. Voor twee projecten is met de bewoners een akkoord bereikt over sloop en nieuwbouw.

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 28 appartementen. Inmiddels wordt het definitieve ontwerp uitgewerkt en bereiden we de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor. Bedoeling is dat de bestaande woningen voor de bouwvakvakantie van 2022 worden gesloopt en de nieuwbouw direct na de bouwvak start.



Impressie nieuwbouw Julianastraat / Tuinstraat, Hoogkarspel

Herstructurering Woudlust, Westwoud

We hebben met de bewoners van deze 18 woningen een Sociaal Plan afgesproken voor sloop en nieuwbouw. Met de gemeente Drechterland en de dorpsvertegenwoordigers van Westwoud zijn we 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 sportvelden en de mogelijkheden van het terrein daarvoor met de huidige 18 woningen. 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. 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 afgelopen periode hebben we te maken met sterk stijgende bouwkosten, gedreven door prijsinflatie en een tekort aan arbeid en materialen. Dit zorgt voor een steeds grotere druk op onze financiële mogelijkheden, zeker in combinatie met de zorg voor de betaalbaarheid en de vraag naar meer woningen. 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 meerjarenbegroting bestendig is en de financiële continuïteit wordt gewaarborgd. Naast de interne toetsing van het financiële beleid door de audit commissie, wordt ons financiële beleid ook door externe toezichthouders getoetst. Alle woningcorporaties staan onder financieel toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (ILT/Aw). Daarnaast staat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borg



voor de door Het Grootslag aangetrokken leningen. Met het WSW en de Aw hebben wij regelmatig contact over de gang van zaken, de beoordeling over het afgelopen jaar en het oordeel over onze meerjarenplanning en -begroting. De financiële beoordeling van onze corporatie door het Aw leidt niet tot opmerkingen en geeft geen aanleiding tot interventies. Het WSW geeft jaarlijks een oordeel over de kredietwaardigheid van een woningcorporatie. Op basis van de Prospectieve informatie (dPi) 2021-2023 heeft het WSW in 2021 aangegeven dat Het Grootslag onveranderd kredietwaardig is.

Financiële ontwikkelingen en belemmeringen

De invloed van externe factoren op onze financiën blijft onverminderd groot. We zien een (sterk) oplopende inflatie, wat een nadelige invloed heeft op de toekomstige bedrijfsresultaten, maar vooral op de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Dit staat op gespannen voet met de grote vraag naar huurwoningen en onze verduurzamingsopgave.

Gelukkig zien we dat onze overheid een koerswijziging maakt in haar woningmarktbeleid. Dit heeft zich al geuit in een korting op de verhuurderheffing (in 2022) en vervolgens in het voornemen tot algehele afschaffing van deze heffing, voorlopig gepland in 2023. Het is ook nog niet exact duidelijk onder welke voorwaarden de afschaffing plaats zal vinden, maar het geeft ons in ieder geval de financiële ruimte om de uitdagingen op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming aan te gaan. Op het gebied van beschikbaarheid zien we nog wel een ander probleem: het ontwikkelen van nieuwbouwplannen verloopt nog steeds moeizaam, evenals het verkrijgen van locaties voor nieuwbouw in de kernen waar wij actief zijn. Hierdoor is de omvang en timing van de nieuwbouwuutgaven onzeker.

Investeringen

Ook in 2021 investeren we volop in ons bestaand bezit en in nieuwbouw. We hebben € 2,9 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en ruim € 4,2 miljoen in ons bestaand bezit. Daarnaast hebben we voor € 6,9 miljoen woningen aangekocht en in verhuur genomen. 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 2021 zes leningen aangetrokken voor een totaalbedrag van € 21 miljoen, deels voor herfinanciering van vervallen leningen en deels voor financiering van nieuwbouwwitgaven en aankoop van woningen. Hieronder is ook € 0,9 miljoen opgenomen vanwege de leningruil met Vestia. Uit woningverkoop is € 3 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 2021-2023 vastgesteld op basis van onze meerjarenbegroting 2021-2025. Voor 2021 hebben we een verhoging aangevraagd en toegekend gekregen vanwege de niet begrote aankoop van complex Luifel in Hoorn, het borgingsplafond is vastgesteld op € 104,1 miljoen. Dat is nagenoeg gelijk aan wat we geleend hebben. Op basis van onze meerjarenbegroting 2022-2026 heeft het WSW inmiddels al een nieuw borgingsplafond vastgesteld, voor 2022 bedraagt deze € 117,3 miljoen. Dit is voldoende om de financieringsbehoefte volgens onze actuele meerjarenbegroting (periode 2022-2026) onder WSW-borging aan te trekken.

Per 31 december 2021 hebben wij € 1,3 miljoen aan liquide middelen. Dit geld wordt ingezet voor de investeringen in nieuwbouw en in het bestaand bezit in het eerste halfjaar van 2022.

Jaarresultaat

We sluiten 2021 af met een positief jaarresultaat van € 59,3 miljoen. We hadden een winst van € 1,4 miljoen begroot. Net als voorgaande jaren is sprake van een groot verschil tussen begroting en realisatie. Ook nu wordt dit verschil veroorzaakt door de wijziging van de marktwaaarde van ons bezit. Dit heeft te maken met de stijgende woningprijzen en de wijzigingen in de aannames en parameters in het waarderingshandboek. Het resultaat wordt dus sterk beïnvloed door de jaarlijkse actualisatie van deze waarde. Als we kijken naar het resultaat exclusief de marktwaardemutaties en belastingen, dan komen we voor 2021 op een resultaat van € 4,3 miljoen (2020: € 7,2 miljoen). Dit is lager dan vorig jaar, met name als gevolg van de volkshuisvestelijke bijdrage in het kader van de leningruil met Vestia. Verder zijn de onderhoudsuitgaven in 2021 hoger en hebben we een lager verkoopresultaat vanwege een lager aantal verkopen.

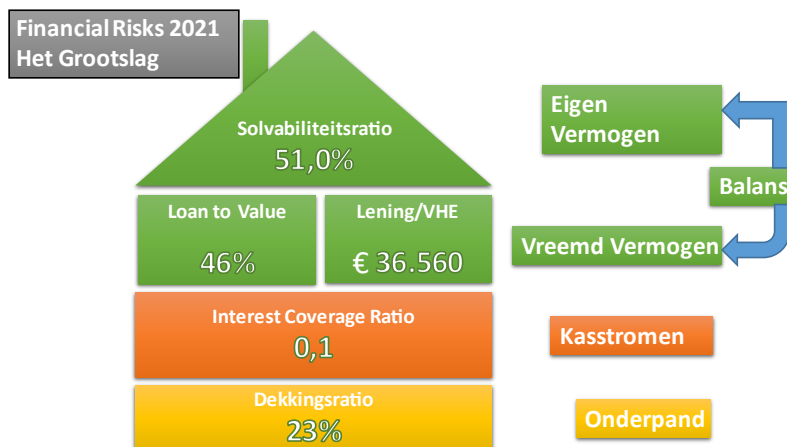
In ons jaarresultaat komt de veroudering van ons bezit niet tot uiting, want afschrijvingen worden niet meer gepresenteerd bij waardering tegen marktwaaarde. Daarom sturen wij niet zozeer op de resultaten in onze winst- en verliesrekening, maar vooral op kasstromen. Daarin zijn de benodigde investeringen om het woningbezit in stand te houden en te verbeteren wel zichtbaar.

Financiële prestatie-indicatoren

Zoals eerder genoemd hanteren we 5 prestatie-indicatoren om onze financiële continuïteit te bewaken. Vier van deze indicatoren worden ook door het WSW en Aw gebruikt in hun



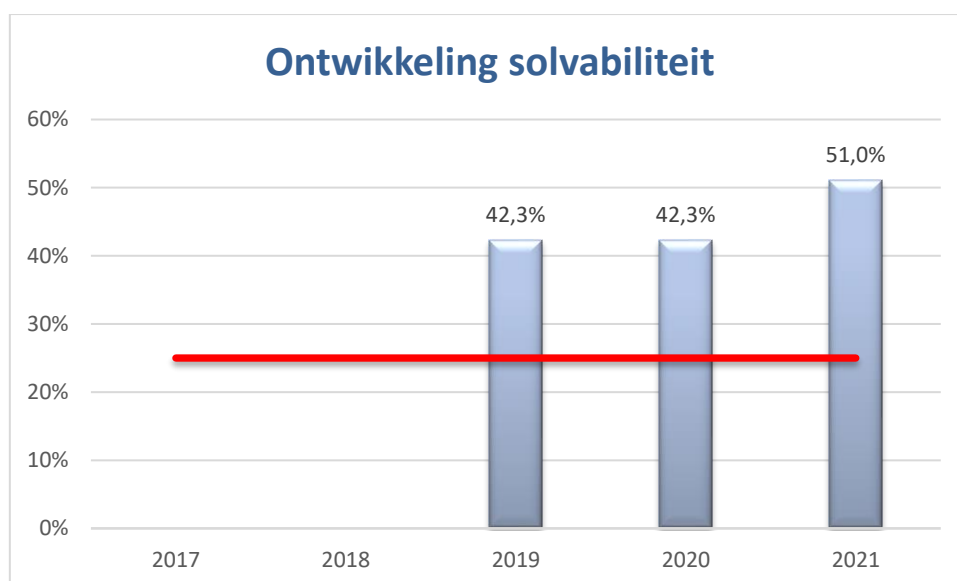
risicobeoordelingssysteem.



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

Solvabiliteit

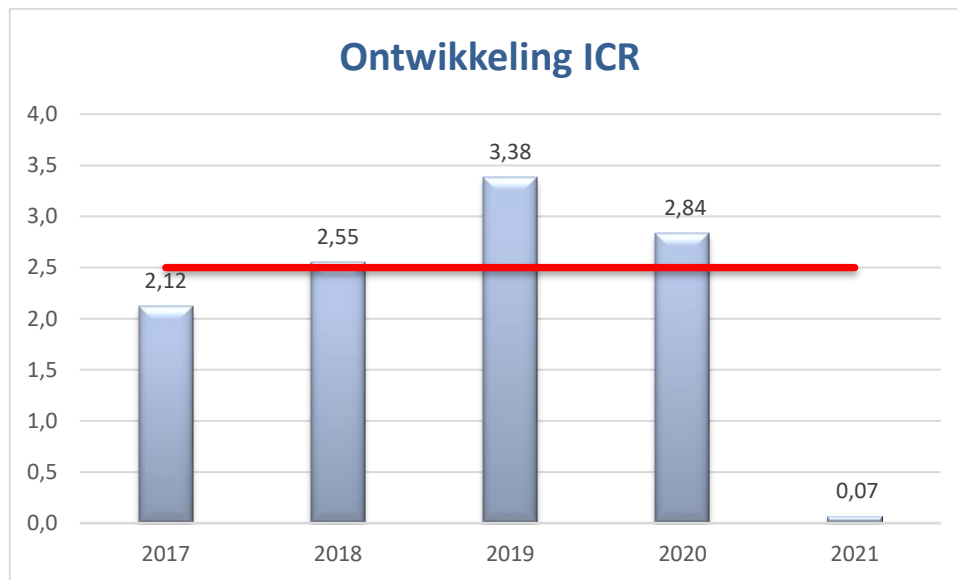
Vanaf 2019 hanteren het WSW en Aw in hun beoordelingskader voor de solvabiliteit een aangepaste grondslag: ze gaan uit van het eigen vermogen op basis van beleidswaarde en zetten dit af tegen het balanstotaal op basis van beleidswaarde. Hierbij stellen ze een ondergrens van 15%. We hebben een interne norm (ondergrens) van 25% vastgesteld. De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit in de komende jaren is dalend, tot net boven onze interne ondergrens.





Interest Coverage Ratio (ICR)

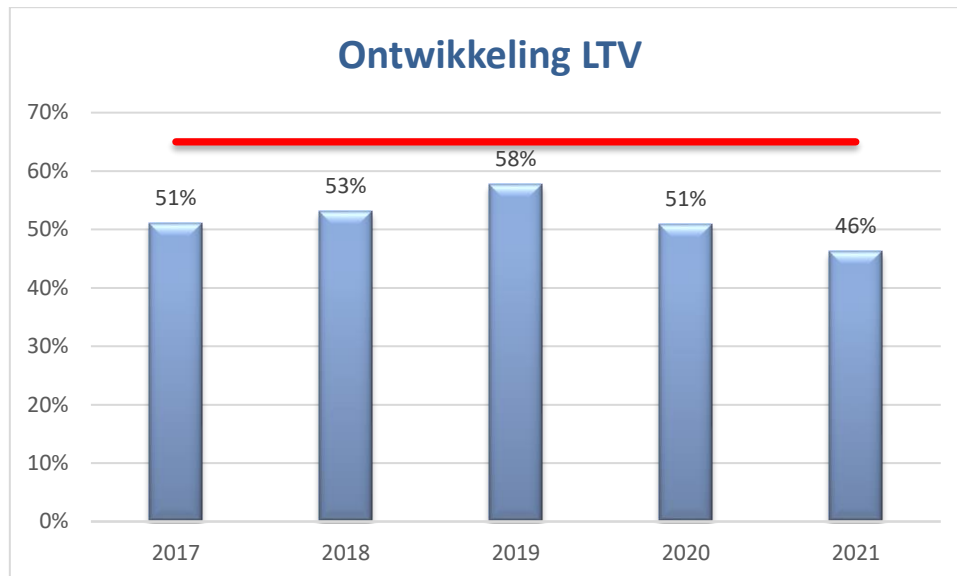
Omdat bij ons de kasstromen een bepalend sturingselement zijn, volgen we de ICR kritisch bij investeringsbeslissingen en bij het opstellen van een financiële meerjarenprognose.



Het kengetal ICR laat zien hoe vaak de jaarlijkse rentelast betaald kan worden uit het direct rendement uit vastgoedexploitatie. In 2021 voldoen we niet aan de intern gestelde minimumnorm van 2,5, vanwege de hoge aanslagen vennootschapsbelasting over 2017 t/m 2019, als gevolg van de vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening. In de komende jaren verwachten we dat de ICR rond de interne norm zal uitkomen.

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 85%, wij hanteren zelf een strengere norm van 65%. Hieraan voldoen we in 2021 ruimschoots. Volgens de financiële meerjarenprognose zullen we de komende jaren het interne normpercentage overschrijden, maar dit is sterk afhankelijk van de timing van de investeringen in nieuwbouw en woningverbetering enerzijds en de ontwikkeling van de beleidswaarde anderzijds. We houden naar verwachting nog een ruime marge tot de norm van het WSW en Aw.

Dekkingsratio

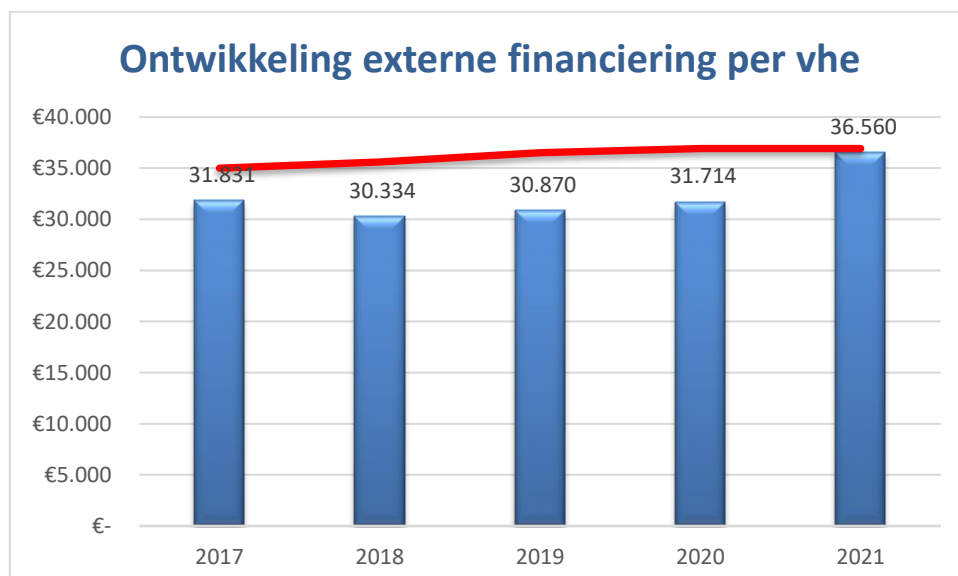
De dekkingsratio meet de verhouding tussen de waarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen. Wij hebben alle onroerende zaken die wij in bezit hebben als onderpand ingezet. Vanaf 2018 is de grondslag voor de dekkingsratio iets gewijzigd: als waarde van het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



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



In 2019 hebben we besloten onze interne norm 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. We blijven in 2021 nog net onder het normbedrag. Volgens de



financiële meerjarenprognose zal de externe financiering per vhe toenemen tot boven 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 2021 (na bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-21	31-dec-20
	x € 1.000	x € 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	443.906	377.074
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.708	6.364
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.897	15.635
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.460	244
Totaal vastgoedbeleggingen	467.971	399.317
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.525	1.708
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	361	166
Totaal Financiële vaste activa	361	166
Som der vaste activa	469.857	401.191
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	195
Overige voorraden	116	150
Totaal Voorraden	116	345
Vorderingen		
Huurdebiteuren	84	128
Belastingen en premies sociale verzekeringen	365	-
Overige vorderingen	272	582
Overlopende activa	53	368
Totaal vorderingen	774	1.078
Liquide middelen	1.326	1.302
Som der vlottende activa	2.216	2.725
Totaal activa	472.073	403.916



PASSIVA	31-dec-21	31-dec-20
	x € 1.000	x € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	233.680	181.422
Overige reserves	113.568	106.550
Totaal eigen vermogen	347.248	287.972
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	289	-
Overige voorzieningen	94	90
Totaal voorzieningen	383	90
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.528	2.635
Schulden/leningen kredietinstellingen	104.960	89.114
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	13.642	13.229
Overige schulden	136	142
Totaal langlopende schulden	121.266	105.120
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	955	1.128
Belastingen en premies sociale verzekeringen	530	7.775
Schulden ter zake van pensioenen	30	34
Overlopende passiva	1.661	1.797
Totaal kortlopende schulden	3.176	10.734
Totaal passiva	472.073	403.916

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2021

Functionele indeling	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	19.378	18.787
Opbrengsten servicecontracten	248	246
Lasten servicecontracten	-231	-226
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.406	-1.376
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.377	-4.316
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.914	-3.675
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.698	9.440
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.988	3.541
Toegerekende organisatiekosten	-83	-95
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-2.149	-2.356
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	756	1.090
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.401	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57.291	18.641
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	926	472
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.816	19.113
Opbrengst overige activiteiten	14	35
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	14	35
Overige organisatiekosten	-1.727	-396
Leefbaarheid	-348	-394
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30	156
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.170	-2.698
Saldo financiële baten en lasten	-3.140	-2.542
Resultaat voor belastingen	60.069	26.346
Belastingen	-793	1.737
Resultaat na belastingen	59.276	28.083



Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	19.459	18.798
Vergoedingen	387	378
Overige bedrijfsontvangsten	9	23
Renteontvangsten	1	-
Saldo ingaande kasstroom	19.856	19.199
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.250	2.191
Onderhoudsuitgaven	4.421	3.365
Overige bedrijfsuitgaven	2.606	2.491
Renteuitgaven	3.233	2.748
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	72	21
Verhuurderheffing	2.325	2.434
Leefbaarheid	49	43
Vennootschapsbelasting	7.920	861
Saldo uitgaande kasstroom	22.876	14.154
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	-3.020	5.045
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	2.964	3.465
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	2.964	3.465
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	2.917	12.336
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	4.204	1.904
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	6.905	304
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	234	682
Investerings overig	47	93
Saldo uitgaande kasstroom MVA	14.307	15.319
<u>Kasstroom uit (des)investerings</u>	-11.343	-11.854



Financieringsactiviteiten

Ingaand:

Nieuwe door WSW geborgde leningen	20.970	10.000
-----------------------------------	--------	--------

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen	6.513	4.983
--------------------------------------	-------	-------

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

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

14.387	4.947
---------------	--------------

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

Mutatie liquide middelen	24	-262
---------------------------------	----	------

Liquide middelen per 1 januari	1.302	1.564
--------------------------------	-------	-------

Liquide middelen per 31 december	1.326	1.302
	24	-262



Toelichting op de jaarrekening 2021

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.

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 29 april 2022.

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 waarde-



verminderingen 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.

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 waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de marktwaarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Het Grootslag. Het Grootslag heeft een onafhankelijke waarderingsexpert ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de marktwaarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Latente belastingvorderingen

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

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

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de „Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen“. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Er is geen sprake van financiële derivaten.



Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op vhe-niveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

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



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

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

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

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

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

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

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

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.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde RTIV 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hieronder beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

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, dan wel 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 woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, dus geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van 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 2021.
- 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 marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 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 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.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De



waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de inbaarheid van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden rekening houdend met rente- en saldocompensatiemogelijkheden.

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 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 vastgoed-portefeuille.

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 belasting-



tarieven 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 gelijkkelijk in de afgesproken huurperiode aan het resultaat toegevoegd. Nieuwe contracten voor Huurvast worden niet meer afgesloten.

Opbrengsten servicecontracten

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

De "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" worden verwerkt in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de RTIV 2015. Zie de 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 2021 (in duizenden euro's)

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

	31-dec-21	31-dec-20
DAEB vastgoed in exploitatie	443.906	377.074
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.708	6.364
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.897	15.635
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.460	244
Totaal	467.971	399.317

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	377.074	344.260	6.364	6.244
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	18.166	-	-
Investerings	10.580	2.949	9	11
Desinvesteringen	-715	-2.068	-990	-
Herclassificatie	-	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	56.967	13.767	325	109
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	66.832	32.814	-656	120
Boekwaarde 31 december	443.906	377.074	5.708	6.364
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	225.767	175.189	507	609

In 2021 zijn geen verhuurbare objecten opgeleverd. De investeringen betreffen een aangekocht complex van 53 appartementen en een VOV-woning die teruggenomen is in verhuur.

De desinvesteringen betreffen de marktwaarde van de verkochte woningen en overige desinvesteringen met betrekking tot het vastgoed in exploitatie.

De marktwaarde van ons bezit is in 2021 toegenomen tot € 449,6 miljoen (2020: € 383,4 miljoen). Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door een aangekocht complex én door de gestegen WOZ-waarde van onze vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt een flinke stijging veroorzaakt door een wijziging in het handboek m.b.t. de leegwaardestijging.

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



Bij het 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

	2021/2022	2023/2024	2025/2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%/1,80%	1,90%/1,90%	1,90%/2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%/2,20%	2,10%/2,30%	2,30%/2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%/3,20%	2,10%/2,30%	2,30%/2,40%	2,50%
Leegwaardestijging Noord-Holland	12,2%/7,10%	2,00%/2,00%	2,00%/2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud:

De hoogte van de kosten voor het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken van de verhuureenheid. Op basis van deze kenmerken is een norm voor het instandhoudingsonderhoud van de verhuureenheid vastgesteld. Hierbij is een onderscheidt gemaakt in het doorexpluatier- 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	1.302	1.278	1.283	1.287	1.288 / 1.338
>=40 & <60	1.456	1.420	1.417	1.411	1.422 / 1.484
>=60 & <80	1.556	1.512	1.512	1.500	1.519 / 1.587
>=80 & <100	1.654	1.604	1.613	1.596	1.622 / 1.697
>=100 & <120	1.697	1.645	1.663	1.644	1.674 / 1.751
>=120	1.739	1.685	1.713	1.692	1.725 / 1.806

MGW - Doorexpluatiescenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.104	1.156	1.176	1.192	1.270 / 1.326
>=40 & <60	1.177	1.218	1.260	1.274	1.348 / 1.410
>=60 & <80	1.284	1.313	1.374	1.383	1.456 / 1.525
>=80 & <100	1.432	1.447	1.519	1.520	1.594 / 1.673
>=100 & <120	1.568	1.568	1.654	1.650	1.724 / 1.813
>=120	1.664	1.654	1.756	1.748	1.822 / 1.918



Extramurale zorgseenheden - Doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.052	1.121	1.129	1.226	1.421 / 1.478
>=40 & <60	1.142	1.198	1.213	1.306	1.496 / 1.562
>=60 & <80	1.256	1.297	1.318	1.407	1.594 / 1.669
>=80 & <100	1.372	1.399	1.416	1.500	1.686 / 1.770
>=100 & <120	1.493	1.504	1.522	1.600	1.784 / 1.878
>=120	1.598	1.597	1.617	1.691	1.873 / 1.976

EGW - Uitpondscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	826	809	766	770	757 / 815
>=40 & <60	912	883	836	818	800 / 882
>=60 & <80	970	933	880	850	829 / 927
>=80 & <100	1.029	985	922	882	858 / 971
>=100 & <120	1.056	1.010	940	896	871 / 991
>=120	1.083	1.034	957	910	885 / 1.010

MGW - Uitpondscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	661	712	718	726	788 / 851
>=40 & <60	716	757	773	777	831 / 902
>=60 & <80	793	821	844	839	885 / 968
>=80 & <100	892	905	928	911	948 / 1.047
>=100 & <120	983	982	1.008	979	1.007 / 1.123
>=120	1.052	1.040	1.071	1.034	1.055 / 1.182

	2021/2022	2023/2024	2025/2026	2027 e.v.
Beheerskosten/vhe-EGW	467	467	467	467/467
Beheerskosten/vhe-MGW	459	459	459	459/459
Beheerskosten per zorgseenheid (Extramuraal)	423	423	423	423/423
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,082%	0,082%	0,082%	0,082/0,082%
Medemblik	0,086%	0,086%	0,086%	0,086/0,086%
Hoorn	0,093%	0,093%	0,093%	0,093/0,093%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07/0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie				
- zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%/1,0%	0,5%/0,5%	0,5%
- onzelfstandige eenheden	0%	0%/0%	0%/0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1/1%	1/1%	1%
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,37%	7,37%	7,37%	7,37/7,37%
Mutatiekans bij uitponden	6,39%	6,39%	6,39%	6,39/6,39%



	2021/2022	2023/2024	2025/2026	2027 e.v.
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,2/1,2%	1,2/1,2%	1,2/1,2%	1,2%
Disconteringsvoet	6,89%	6,89%	6,89%	6,89/6,89%
	2022	2023	2024-2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing	0,332%	0,306%	0,307%	0,306%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555,00 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van de verhuureenheid op peildatum 31 december 2021.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 bvo				
- bedrijfsmatig onroerend goed	6,00	6,00	6,00	6,00/6,00
- maatschappelijk onroerend goed	7,30	7,30	7,30	7,30/7,30
- zorg onroerend goed	9,70	9,70	9,70	9,70/9,70
Mutatieonderhoud:				
Technisch onderhoud per m2 BVO				
- bedrijfsmatig onroerend goed	10,10	10,10	10,10	10,10/10,10
- maatschappelijk onroerend goed	12,20	12,20	12,20	12,20/12,20
- zorg onroerend goed	12,20	12,20	12,20	12,20/12,20
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%	2,5%	2,5%	2,5/2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,082%	0,082%	0,082%	0,082/0,082%
Medemblik	0,086%	0,086%	0,086%	0,086/0,086%
Hoorn	0,093%	0,093%	0,093%	0,093/0,093%
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	0,33%	0,33%	0,33%	0,33/0,33%
Disconteringsvoet	8,69%	8,69%	8,69%	8,69/8,69%

Parameters parkeerplaatsen

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox	187	187	187	187/187
Beheerskosten - garagebox	40	40	40	40/40
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Medemblik	0,086%	0,086%	0,086%	0,086/0,086%



	2021	2022	2023	2024 e.v.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22/0,22%
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.

	Gehanteerd in marktwaarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde x € 1.000 In %	
Parameters woningen				
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	532	0,13%
Mutatiekans doorexploiteren	Zie parameters	1,0%	14.230	3,36%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	7.490	1,77%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	15.748-	-3,72%
WOZ waarde	Zie parameters	1,0%	2.851	0,67%



Parameters BOG/MOG	Gehanteerd in marktwaarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	776	9,13%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	367-	-4,32%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	11-	-0,13%

Parameters intramurale zorg	Gehanteerd in marktwaarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	802	7,15%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	488-	-4,35%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	19-	-0,17%

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 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat			449.614
	Afslag	Procentueel	
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	19.645-	-4%	
Betaalbaarheid (huren/verhuurderheffing)	157.712-	-35%	
Kwaliteit (Onderhoud)	18.134-	-4%	
Beheer (beheerkosten)	21.760-	-5%	
Beleidswaarde			232.363
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)			217.251

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 € 593,59 per maand. Zijnde 63% van de maximaal redelijke huur per maand. meergezinswoningen € 549,92 per maand. Zijnde 70% van de maximaal redelijke huur per maand. extramurale zorg woningen € 535,93 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 € 1.732,96 per verhuureenheid per jaar. meergezinswoningen € 1.898,10 per verhuureenheid per jaar. extramurale zorg woningen € 1.740,47 per verhuureenheid per jaar.
- ten aanzien van de stap beheer is de beleidsbeheersnorm gemiddeld per jaar voor eengezinswoningen € 972,78 per verhuureenheid per jaar. meergezinswoningen € 972,78 per verhuureenheid per jaar. extramurale zorg woningen € 972,78 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 woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave.

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

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen op pagina 38 en verder.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 € 592 miljoen (2020: € 530 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 dienen zij over een minimaal risicovermogen te beschikken. De obligoverplichting is per 2021 gewijzigd in een mogelijk 'jaarlijks obligo' van maximaal 0,33% van het geborgde volume aan leningen ultimo het kalenderjaar. Daarnaast is er een 'gecommitteerd obligo' wat zeker wordt gesteld door middel van een door Het Grootslag af te sluiten obligolening. De obligolening is een variabele hoofdsomlening waarop niet getrokken wordt. De hoogte van de obligolening is 2,6% van het geborgde schuldrestant ultimo het verstreken kalenderjaar.

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	
	2021	2020	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	15.635	15.480	244	948
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	-	-	-18.166
Investerings	-	-	2.197	13.087
Desinvesteringen	-	-	-	-
Herclassificatie	-874	-1.220	-	-
Aanpassingen marktwaarde	2.136	1.375	-981	4.375
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	1.262	155	1.216	-704
Boekwaarde 31 december	16.897	15.635	1.460	244

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In 2021 zijn in geen nieuwbouwcomplexen opgeleverd. De aanpassingen marktwaarde hebben betrekking op de onrendabele toppen van nieuwbouw projecten waarvan het 'Point of no return' is bereikt.

Herclassificatie onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Deze post betreft:

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

Het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2021 is 82 (2020: 86). In 2021 is één woning teruggekocht en teruggenomen in de verhuur. Één woning is permanent verkocht en van twee woningen zijn de voorwaarden afgekocht.



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-dec-21	31-dec-20
C 391 - Julianstraat/Tuinstraat	298	74
C 392 - Westwoud - 12 appartementen	172	147
C 393 - Bebo's Waterput	368	-
C 602 - Reaal Hoorn	407	23
C 603 - Modulaire woningen	215	-
Totaal	1.460	244

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 € 29.262. Als rentevoet is 2,24% gehanteerd.

Materiële vaste activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2021	2020
Aanschafwaarde 1 januari	3.375	3.803
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.667	-1.894
Boekwaarde 1 januari	1.708	1.909
Mutatie in de boekwaarde:		
Investerings	59	45
Desinvesteringen	-49	-473
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	49	473
Afschrijvingen	-242	-246
Herclassificatie	-	-
Totaal van de mutaties	-183	-201
Aanschafwaarde 31 december	3.385	3.375
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.860	-1.667
Boekwaarde 31 december	1.525	1.708

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
Verbouwingskosten	5/10/20	lineair
Automatisering	5/7	lineair
Inventaris	5/10	lineair
Vervoermiddelen	5	lineair



Financiële vaste activa

	31-dec-21	31-dec-20
Latente belastingvordering(en)	361	166
Totaal	361	166

<u>Latente belastingvordering(en)</u>	looptijd	nominale waarde	31-dec-21	31-dec-20
Kantoor (afschrijving)	25 jr.	28	23	33
Leningen (agio/disagio)	12 jr.	21	19	24
Afschrijvingen	5 jr.	156	148	109
Vestia lening	1 jr.	174	171	-
			361	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 (2021: 25%, 2022 e.v.: 25,8%) en contant gemaakt met een netto rente van 1,84% in 2021 en 1,82% in 2022 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 (agio/disagio)

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.

Vestia lening

Door de Vestia leningruil is agio ontstaan, welke direct in de winst- en verliesrekening is verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage. Fiscaal geschiedt de verwerking in 2 jaren (2021 en 2022) voor ieder 50%, overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst. Voor dit tijdelijke verschil is een latentie 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 2021 € 449,6 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 337,4 miljoen. Ultimo 2020 is de marktwaarde € 383,4 miljoen en fiscaal € 330,4 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2021 bedraagt € 112,3 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-21	31-dec-20
Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuren)	-28.077	-13.353
Vastgoed in ontwikkeling	-239	1
Woningen verkocht onder voorwaarden	4.286	3.909
Woningen verkocht onder voorwaarden - verplichtingen	-3.463	-3.307
Totaal	-27.493	-12.750

Voorraden

	31-dec-21	31-dec-20
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	195
Overige voorraden	116	150
Totaal	116	345

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-21	31-dec-20
Huurdebiteuren	84	128
Belastingen en premies sociale verzekeringen	365	-
Overige vorderingen	272	582
Overlopende activa	53	368
Totaal	774	1.078



Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-dec-21	31-dec-20	31-dec-21	31-dec-20
Periode achterstand				
tot 1 maand	36	48	19	29
1 tot 2 maanden	15	22	4	8
2 maanden of meer	118	142	27	53
	169	212	50	90
Vertrokken huurders	82	79	34	38
Totaal	251	291	84	128

De achterstand bedraagt 0,43% (2020 = 0,68%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,26%, 2020 = 0,48%). In 2021 is een correctie toegepast op mogelijk oninbare vorderingen voor een bedrag € 33.500.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-21	31-dec-20
Vennootschapsbelasting	365	-

Overige vorderingen

	31-dec-21	31-dec-20
	272	582

De overige vorderingen hebben met name betrekking op te ontvangen subsidies voor uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen. Van de overige vorderingen is € 56.000 afgeboekt in verband met met mogelijke oninbaarheid.

Overlopende activa

	31-dec-21	31-dec-20
	53	368

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

Liquide middelen

	31-dec-21	31-dec-20
Bank	826	802
Kas	-	-
Spaarrekening	500	500
Totaal	1.326	1.302

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



PASSIVA

Eigen vermogen

	31-dec-21	31-dec-20
Herwaarderingsreserve	233.680	181.422
Algemene reserve	113.568	106.550
Totaal	347.248	287.972

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Stand per 1 januari	175.189	609	5.624
Desinvesteringen	600-	399-	-
Mutatie herwaardering	51.178	297	1.782
Stand per 31 december	225.767	507	7.406

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 2021 is in totaal € 234 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen inbegrepen (2020: € 181 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 € 217 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.



Algemene reserve

	2021	2020
Stand per 1 januari	106.550	95.950
Resultaatbestemming boekjaar	6.019	9.517
Realisatie uit herwaarderingsreserve	999	1.083
Stand per 31 december	113.568	106.550

Voorzieningen

	31-dec-21	31-dec-20
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	289	-
Overige voorzieningen	94	90
	383	90

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De gevormde voorziening heeft betrekking op het renovatieproject Dahliastraat-Hyacintenlaan.

Overige voorzieningen

	31-dec-21	31-dec-20
Stand per 1-1	90	83
- Toevoeging	13	14
- Aanwending	-1	-3
- Vrijval	-8	-5
Stand per 31-12	94	89

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.

Langlopende schulden

	31-dec-21 Totaal	31-dec-21 Waarvan resterende looptijd > 5 jaar	31-dec-20 Totaal	31-dec-20 Waarvan resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	2.528	2.528	2.635	2.635
Schulden/leningen kredietinstellingen	104.960	90.420	89.114	73.380
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.642		13.229	
Overige schulden	136		142	
Totaal	121.266	92.948	105.120	76.015



Schulden/leningen overheid

	31-dec-21	31-dec-20
Stand per 1-1	2.635	2.740
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- aflossingen	-107	-105
Stand per 31-12	2.528	2.635

Dit betreft 2 leningen waar gemeente Medemblik de geldgever is.

Schulden/leningen kredietinstellingen

	31-dec-21	31-dec-20
Stand per 1-1	89.114	82.461
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	20.970	11.600
- agio Vestia lening	1.352	-
- aflossingen	-6.476	-4.947
Stand per 31-12	104.960	89.114

Aflossingsverplichting leningen boekjaar 2022

De aflossingsverplichting voor het boekjaar 2022 bedraagt € 4.624.267.

Nieuwe leningen:

In 2021 zijn een drietal fixe leningen aangetrokken voor een bedrag van 15,1 miljoen. Dit betreft een lening van € 5 miljoen met een looptijd van 30 jaar en een rente van 0,777%. Een lening van € 5 miljoen met een looptijd van 5 jaar en een rente van -0,31% en een lening van 5,1 miljoen met een looptijd van 50 jaar en een rente van 0,555%. Daarnaast zijn er twee leningen met een variabele hoofdsom afgesloten. Deze leningen hebben een looptijd van 10 en 9 jaar en hebben respectievelijk een rente van 1 maands euribor + 0,30% en 1 maands euribor + 0,20%. Als laatste is een lening afgesloten in het kader van de leningruil met Vestia. Deze lening heeft een hoofdsom van € 870.173 met een looptijd van 40 jaar en een rente van 4,86%. In verband met waardering tegen marktwaaarde van deze lening wordt het agio van € 1.351.983 direct in de resultatenrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage.

Lening Variabele Hoofdsom

Op balansdatum is van de twee LVH's € 5.000.000 gestort. Het rentepercentage van de LVH is gelijk aan de 1-maands euribor verhoogd met een opslag van 0,30% en 0,20%. Van elke LVH dient minimaal € 500.000 opgenomen te worden tot een maximum van € 2.500.000. 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 € 50.000 per jaar indien de LVH is volgestort. Over de LVH loopt Het Grootslag geen kredietrisico.

Waarde leningen

De reële waarde van de leningportefeuille bedraagt € 135 miljoen (2020 = € 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 2,43% (ultimo 2020 was 3,00%).

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

Looptijd

De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt 24,7 jaar.

Zekerheden:

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn geen zekerheden van hypothecaire aard gesteld.

Borgstelling:

Er is sprake van één niet door het WSW geborgde lening. Deze lening, met als hoofdsom € 2,8 miljoen is door gemeente Medemblik verstrekt ter financiering van de MFA te Zwaagdijk.

Voor alle overige langlopende leningen is een borgstelling van het WSW en/of gemeenten ontvangen. Het borgingsplafond voor 2021 bedraagt € 104,1 miljoen

Agio:

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-dec-21	31-dec-20
Stand per 1-1	13.229	13.546
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-797	-1.069
Waardeverandering (niet-gerealiseerde waardeverandering)	1.211	752
Stand per 31-12	13.642	13.229

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 82 woningen (2020: 86).

Overige schulden

	31-dec-21	31-dec-20
Overige langlopende schulden	136	142
Totaal	136	142

Betreft de afkoop van de huur voor het complex Wilgaerden en de vooruitontvangen huur, die over de komende 19 jaar ten gunste van het resultaat zal worden gebracht.

**Kortlopende schulden**

	31-dec-21	31-dec-20
Schulden aan leveranciers	955	1.128
Belastingen en premies sociale verzekeringen	530	7.775
Schulden ter zake van pensioenen	30	34
Overlopende passiva	1.661	1.797
Totaal	3.176	10.734

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-21	31-dec-20
Vennootschapsbelasting	-	6.568
Loonheffing	71	70
BTW	459	1.137
Totaal	530	7.775

In 2021 zijn de aanslagen vennootschapsbelasting over 2017, 2018 en 2019 betaald. Vanwege vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening kwamen deze aanslagen hoger uit.

Verder is de af te dragen btw eind 2021 lager uitgekomen, omdat er minder lopende nieuwbouwprojecten zijn in 2021 (waardoor er minder af te dragen verlegde btw is).

Overlopende passiva

	31-dec-21	31-dec-20
Transitorische rente leningen	1.367	1.458
Vooruitontvangen huur	117	98
Restant niet opgenomen vakantie-uren	84	60
Nog te ontvangen facturen	92	179
Diversen	1	2
Totaal	1.661	1.797

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**Waarborgverplichtingen**

	31-dec-21	31-dec-20
Maximaal jaarlijks obligo	344	-
Gecommitteerd obligo via variabele hoofdsomlening	2.707	-

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling dienen zij over een minimaal risicovermogen te beschikken. De obligoverplichting is per 2021 gewijzigd in een mogelijk 'jaarlijks obligo' van maximaal 0,33% van het geborgde volume aan leningen ultimo het kalenderjaar. Daarnaast is er een 'gecommitteerd obligo' wat zeker wordt gesteld door middel van een door Het Grootslag af te sluiten obligolening. De obligolening is een variabele hoofdsomlening waarop niet getrokken wordt. De hoogte van de obligolening is 2,6% van het geborgde schuldrestant ultimo het verstreken kalenderjaar.

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 is deze extra hypotheek, voor nieuwe gevallen, niet meer gevestigd.

	aantal	31-dec-21	31-dec-20
Verleende korting tot en met vorig boekjaar	86	3.203	3.486
In verslagjaar verrekende (terugbetaalde) korting	-4	-174	-283
Totaal	82	3.029	3.203

Per balansdatum zijn 82 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.

<u>Aangegane verplichtingen (inzake nieuwbouw)</u>	31-dec-21	31-dec-20
C 393 - Bebo's Waterput	2.599	-
C 603 - Modulaire woningen	813	-
Totaal	3.412	-

Per balansdatum is sprake van twee 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 2021

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen DAEB	18.632	17.999
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	38	38
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	376	371
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	429	437
Sub-totaal	19.475	18.845
Huurderving wegens leegstand	51	55
Huurderving wegens oninbaarheid	46	3
Sub-totaal	97	58
Totaal	19.378	18.787

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 van ons woningbezit was 0,00% (2020 = 1,50%).

De huurderving bedraagt 0,50% (2020 = 0,31%) van de te ontvangen jaarhuur.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van het bezit -0,12% (2020: 1,53%).

Als gevolg van de verkoop van enkele bedrijfsruimten komt de huuropbrengst van de onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB lager uit dan vorig jaar.

Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	304	299
Te verrekenen met huurders	-56	-52
Sub-totaal	248	247
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid	-	1
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
Sub-totaal	-	1
Totaal	248	246

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 0,15% (2020 = 0,24%) van de te ontvangen vergoedingen.

Lasten servicecontracten

	2021	2020
Kosten levering gas, water en elektra	107	106
Schoonmaakkosten	102	97
Kosten overige servicecontracten	22	23
Totaal	231	226

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



Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Overige directe lasten verhuur en beheer	133	116
Toegerekende organisatiekosten	1.273	1.260
Totaal	1.406	1.376

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:

	2021	2020
Personeelskosten	2.406	2.317
Huisvestingskosten	129	130
Kosten Raad van Toezicht	57	89
Automatisering	369	344
Advieskosten	142	190
Overige organisatiekosten	166	173
Totaal	3.269	3.243

Personeelskosten

	2021	2020
Salarissen	1.775	1.692
Sociale lasten	273	268
Pensioenen	225	285
Overige personeelskosten	133	72
Totaal	2.406	2.317

Gemiddeld aantal FTE werkzaam in het jaar (allen in Nederland)
Deze zijn als volgt onder te verdelen:

	2021	2020
Bestuur en management team	4,0	3,8
Verhuur	2,5	2,5
Klantcontactcentrum	3,2	3,0
Onderhoud, buitendienst	4,0	3,7
Onderhoud, binnendienst	5,1	4,8
Staf	4,1	4,1
Financiën	2,3	2,2
Leefbaarheid	3,1	2,5
Projecten	1,4	2,0
Facilitair	0,6	0,6
Totaal	30,3	29,2



Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126% (2020 = 109%). 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 164.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Planmatig onderhoud	3.235	2.295
Dagelijks en Mutatie onderhoud	1.085	1.020
Dekking uit opbrengst serviceabonnementen	-135	-133
Toegerekende organisatiekosten	1.192	1.134
Totaal	5.377	4.316

Naast de hier verantwoorde onderhoudsuitgaven is in 2021 ongeveer € 3,7 miljoen aan verbeteringsuitgaven geactiveerd. De stijging in het planmatig onderhoud laat zich hoofdzakelijk verklaren door het hogere aantal uitgevoerde dakrenovaties in 2021 (50% van de uitgaven zijn als vervangingsonderhoud verwerkt, de overige 50% als verbeteringsuitgave).

**Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	2021	2020
Verhuurderheffing	2.370	2.388
Belastingen exploitatie	1.263	1.146
Verzekeringen	86	87
Overige directe kosten	195	54
Totaal	3.914	3.675

Onder de Belastingen exploitatie zijn opgenomen de gemeentelijke belastingen en heffingen en de waterschapslasten. Onder de overige directe kosten is onder andere de bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties en de obligoverplichting van het WSW 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 sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie</u>	2021	2020
Verkoopopbrengst	2.213	2.719
Verkoopkosten	-39	-61
Toegerekende organisatiekosten	-18	-15
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.703	-1.869
Totaal	453	774

De verkoopopbrengst betreft 5 verkochte woningen en 2 praktijkruimten van een gezondheidscentrum. (2020 = 14 woningen).

<u>Verkoop teruggekochte woningen</u>	2021	2020
Verkoopopbrengst	775	822
Verkoopkosten	-11	-15
Toegerekende organisatiekosten	-15	-4
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting)	-446	-487
Totaal	303	316

In 2021 zijn van twee woningen de voorwaarden afgekocht. Daarnaast is één woning teruggekocht en teruggenomen in de verhuur. Ten slotte is één woning teruggekocht en definitief doorverkocht.



Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-2.401	-
Totaal	-2.401	-

In 2021 zijn twee lopende nieuwbouwprojecten afgewaardeerd naar lagere marktwaarde. Daarnaast is een renovatieproject afgewaardeerd.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	56.966	18.532
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	325	109
Totaal	57.291	18.641

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 2021 toegenomen met ruim € 57,0 miljoen. Dit is een stijging van 15,1%. De stijging wordt veroorzaakt door marktontwikkelingen en wijzigingen in het waarderingshandboek. Bij het niet-DAEB vastgoed is de waardemutatie beperkt.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	2.136	155
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.210	317
Totaal	926	472

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten

2021	2020
14	35

Dit betreft met name de incidentele ontvangsten van in het verleden afgeboekte vorderingen. Daarnaast is een stukje grond verkocht aan Liander ten behoeve van een transformatorstation.



Overige organisatiekosten

	2021	2020
Kosten uit hoofde van treasury	54	51
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	122	130
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	2	2
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	197	213
Volkshuisvestelijke bijdrage	1.352	-
Totaal	1.727	396

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de kosten uit hoofde van personeel en organisatie lager uitgekomen omdat in 2021 het aantal contracturen van de HR adviseur is verlaagd.

Ook de kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving zijn afgenomen, met name als gevolg van lagere accountantskosten.

De volkshuisvestelijke bijdrage van ruim € 1,3 miljoen betreft het agio dat ontstaan is als gevolg van de leningruil met Vestia.

Specificatie accountantskosten

	2021	2020
Onderzoek van de jaarrekening	68	75
Andere controleopdrachten	-	8
Totaal	68	83

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 zijn verricht. Van de in 2021 verantwoorde kosten heeft € 9.000 betrekking op de controle van 2020.

Leefbaarheid

	2021	2020
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	151	152
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	172	203
Overige leefbaarheidsbijdragen	25	39
Totaal	348	394

De uitgaven voor Leefbaarheid zijn afgenomen ten opzichte van vorig jaar. In 2020 was tijdelijk sprake van een hogere bezetting in verband met werkoverdracht en pensionering van een medewerker.

Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Rente toegerekend aan projecten	29	155
Overige rentebaten	1	1
Totaal	30	156

**Rentelasten en soortgelijke kosten**

	2021	2020
Rente op leningen kredietinstellingen	2.302	2.549
Rente op leningen overheid	102	106
Overige rentelasten	744	23
Borgstellingsvergoeding	22	20
Totaal	3.170	2.698

Onder de overige rentelasten is de betaalde belastingrente over de aanslagen vennootschapsbelasting van de jaren 2017, 2018 en 2019 verantwoord. Deze zijn in 2021 betaald.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2021	2020
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-852	-1.200
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-135	-262
Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen	194	3.199
Totaal	-793	1.737

Schattingen

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

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:

	2021
Commercieel resultaat voor belastingen	60.068
Permanente en tijdelijke verschillen verschillen:	
Afschrijvingen	-474
Bijzondere waardeveranderingen	-55.815
Activering onderhoudsuitgaven / woningverbeteringen	-828
Verkoopresultaat bestaand bezit	-718
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	676
Rentelasten	-24
Te activeren financieringslasten vastgoed in ontwikkeling	-20
Overige tijdelijke verschillen	-13
Beperking renteaftrek ATAD	663
Beperkt aftrekbare kosten	6
	<u>-56.547</u>
	3.521
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-17
Fiscaal resultaat	<u>3.504</u>
Acute belastingen boekjaar (15% over € 245.000 / 25% over meerdere)	<u>852</u>

De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

	2021	2020
Mutatie latentie agio/disagio leningen	-5	-1
Mutatie latentie te verkopen woningen bestaand bezit	-	-176
Mutatie latentie afschrijvingen	38	40
Mutatie latentie kantoorgebouw	-10	-44
Mutatie latentie Vestia lening	171	-
Mutatie latentie vastgoed in exploitatie	-	3.379
Totaal	<u>194</u>	<u>3.198</u>

In 2021 is Het Grootslag een leningruil aangegaan met Vestia. Dit om de financiële positie van Vestia structureel te verbeteren. Het Grootslag heeft een lening opgenomen van € 870.173 tegen een rente van 0,535%. Deze lening is geruild tegen (een gedeelte van) een lening van Vestia met een rentepercentage van 4,86%. Hierdoor ontstaat er een agio (verschil marktwaarde en nominale waarde van de lening) van € 1.351.983.

De fiscale verwerking gebeurt overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst. Hierin is opgenomen dat de fiscale verwerking van de agio geschiedt in 2 jaren (2021 en 2022) voor ieder 50%. Voor het tijdelijke verschil van € 1.351.983 - € 675.991 = € 675.992 is een latentie opgenomen in 2021 tegen het belastingtarief van 25,0% ter hoogte van € 165.949. In de kern kwantificeert deze latentie het belastingvoordeel als gevolg van de aftrek van 50% van de volkshuisvestelijke bijdrage in 2022. Ultimo 2022 zal de latentie nihil bedragen.

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt over de eerste € 245.000,- 15% en over het restant 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,3% (2020 = -6,6%). De aansluiting tussen het effectieve



belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief is als volgt:

	Bedrag	Vbp 25%	%
Resultaat voor belastingen	60.068		
Nominale belastingdruk		15.018	25,0%
<i>Aansluitposten</i>			
Permanente verschillen	653	163	0,3%
Tariefopstapje		25-	0,0%
Impact van contante (her)waardering latenties		14.498-	-24,1%
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		135	0,2%
Totale belastinglast/-bate	60.721	793	1,3%

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 2021

De WNT is van toepassing op Woningstichting Het Grootslag. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E, bedraagt € 153.000.

Bezoldiging topfunctionarissen	
	J.Th. Kröger
Functie	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling 2021	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
2021	
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	120.706
Beloningen betaalbaar op termijn	18.587
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal 2021	139.293
Individueel maximum	153.000
2020	
Aanvang en einde functievervulling 2020	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	118.088
Beloningen betaalbaar op termijn	22.503
Totaal 2020	140.591
Individueel maximum	147.000

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	M.A. Le Belle	A. Stoelinga	G. van Bortel
Functie	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2021	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	12-2 t/m 31-12
2021					
Bezoldiging	17.650	11.800	11.800	11.800	10.442
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Totaal 2021	17.650	11.800	11.800	11.800	10.442
Individueel maximum	22.950	15.300	15.300	15.300	13.539



Bezoldiging Raad van Toezicht (vervolg)					
	E.J.D. Aker	J. Gerritsen	A.J.H. Smets	M.A. Le Belle	A. Stoelinga
Functie	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde 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 Functie	16.950	11.200	11.200	11.200	11.200
Individueel maximum	22.050	14.700	14.700	14.700	14.700

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 resectievelijk DAEB en niet-DAEB opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

Grondslagen voor de splitsing

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

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

Winst- en verliesrekening DAEB over het boekjaar 2021

Functionele indeling	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	18.911	18.312
Opbrengsten servicecontracten	247	245
Lasten servicecontracten	-230	-225
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.396	-1.366
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.338	-4.303
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.896	-3.658
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.298	9.005
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.326	3.183
Toegerekende organisatiekosten	-42	-84
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-714	-2.163
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	570	936
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.401	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.966	18.532
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	604	383
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.169	18.915
Opbrengst overige activiteiten	13	32
Netto resultaat overige activiteiten	13	32
Overige organisatiekosten	-1.715	-393
Leefbaarheid	-347	-393
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30	156
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.170	-2.698
Saldo financiële baten en lasten	-3.140	-2.542
Resultaat voor belastingen	58.848	25.560
Belastingen	-786	1.747
Resultaat na belastingen	58.062	27.307

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over het boekjaar 2021

Functionele indeling	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	467	475
Opbrengsten servicecontracten	1	1
Lasten servicecontracten	-1	-1
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-10	-10
Lasten onderhoudsactiviteiten	-39	-13
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18	-17
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	400	435
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.662	358
Toegerekende organisatiekosten	-41	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.435	-193
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	186	154
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	325	109
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	321	89
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	646	198
Opbrengst overige activiteiten	1	3
Netto resultaat overige activiteiten	1	3
Overige organisatiekosten	-12	-3
Leefbaarheid	-1	-1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Saldo financiële baten en lasten	-	-
Resultaat voor belastingen	1.220	786
Belastingen	-6	-10
Resultaat na belastingen	1.214	776



Kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	18.984	18.324
Vergoedingen	386	377
Overige bedrijfsontvangsten	9	20
Renteontvangsten	1	-
Saldo ingaande kasstroom	19.380	18.721
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.235	2.176
Onderhoudsuitgaven	4.390	3.359
Overige bedrijfsuitgaven	2.589	2.474
Renteuitgaven	3.233	2.748
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	72	21
Verhuurderheffing	2.325	2.434
Leefbaarheid	49	43
Vennootschapsbelasting	7.920	861
Saldo uitgaande kasstroom	22.813	14.116
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	-3.433	4.605
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	1.391	3.120
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	1.391	3.120
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	2.917	12.336
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	4.204	1.904
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	6.905	304
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	294
Investerings overig	16	3
Saldo uitgaande kasstroom MVA	14.042	14.841
<u>Kasstroom uit (des)investerings</u>	-12.651	-11.721



Financieringsactiviteiten

Ingaand:

Nieuwe door WSW geborgde leningen	20.970	10.000
-----------------------------------	--------	--------

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen	6.513	4.983
--------------------------------------	-------	-------

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

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

14.387	4.947
---------------	--------------

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

Mutatie liquide middelen	-1.697	-569
---------------------------------	---------------	-------------



Kasstroomoverzicht niet-DAEB volgens de directe methode

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	475	474
Vergoedingen	1	1
Overige bedrijfsontvangsten	-	3
Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstroom	476	478
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	15	15
Onderhoudsuitgaven	31	6
Overige bedrijfsuitgaven	17	17
Renteuitgaven	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	63	38
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	413	440
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	1.573	345
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	1.573	345
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	234	388
Investerings overig	31	90
Saldo uitgaande kasstroom MVA	265	478
<u>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</u>	1.308	-133



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

1.721

307



Overige gegevens

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 3 juni 2022

De heer E.J.D. Aker voorzitter

Mevrouw J. Gerritsen vice-voorzitter

De heer M.A. Le Belle lid

De heer A. Stoelinga lid

De heer G. van Bortel lid



Deel IV

Controle verklaring van de accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van toezicht van Woningstichting Het Grootslag

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 49 en 50). Hierin staat beschreven dat Woningstichting Het Grootslag 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 2021 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.

B. 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
- de overige gegevens
- de bijlagen (geen deel uitmakend van het jaarverslag)

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/volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. 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 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 fouten of fraude 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, 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 inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- 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.

Den Haag, 3 juni 2022

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend

E.H.A. Arxhoek RA