



JAARVERSLAG 2022

‘Van Kookpunt naar Kantelpunt in 2022’



Woningstichting Het Grootslag
Wervershoof
Juni 2023





Het jaar 2022 volgens het bestuur

In 2022 hebben we ons wederom sterk gemaakt voor een gevarieerde en betaalbare sociale huursector voor iedereen. Ook hebben we weer, zoals staat opgenomen in onze ondernemingsvisie, extra aandacht besteed aan samenwerking met andere partijen. Belanghoudersbijeenkomsten¹ hebben weer plaatsgevonden en hier geven we in 2023 verder invulling aan.

In 2022 hebben we bij de [prestatieafspraken](#), in goed overleg met de vertegenwoordigers van de Huurdersraad, specifiek de aandacht gevraagd voor leefbare woonwijken voor onze huurders. We maken ons grote zorgen over de leefbaarheid en we besteden hier dan ook extra aandacht aan, dit in gezamenlijkheid met onze huurders en belanghouders.

Landelijke ontwikkelingen waar we direct mee te maken hebben

Er is sprake van een wooncrisis in Nederland. Er is een fors tekort aan woningen, zowel in de huur als in de koopsector. Woningzoekenden voor een sociale huurwoning die zich vandaag inschrijven en geen urgentieverklaring hebben, komen gemiddeld pas na 10 jaar in aanmerking voor een huurwoning in onze regio. Door het tekort aan woningen stagneert ook de doorstroming van huurders naar een andere huurwoning of koopwoning. De regionale doorstroomregeling zorgt gelukkig voor een extra doorstroming binnen de sociale huur. De doorstroomregeling heeft erger voorkomen. In de koopsector zijn er ook nauwelijks kansen, er is in 2022 sprake van hoge koopprijzen. Eind 2022 heeft zich wel een prijsdaling ingezet.

[Aedes](#)², [BZK \(Wonen\)](#)³, [VNG](#)⁴, [Woonbond](#) en [IPO](#)⁵ hebben gezamenlijk de [Nationale Prestatieafspraken](#) getekend. We gaan ons beleid hier dan ook op aanpassen. Dit heeft ook gevolgen voor de prestatieafspraken met de gemeenten. Verder zien we dat de nieuwe Minister voor Wonen, Hugo de Jonge, heel enthousiast aan het werk is gegaan en voor de sociale huursector zijn uiterste best doet om de achterstanden weg te werken. De minister komt met de ene na de andere nota en aanpassing in wet- en regelgeving:

Maart 2022	Nationale Woon- en Bouwagenda Programma Woningbouw Vaststelling lijst grootschalige woningbouwgebieden Inzet instrumentarium Omgevingswet Wetgeving Afschaffen verhuurderheffing Inrichten monitoring
April 2022	Een thuis voor iedereen Betaalbaar wonen
Mei 2022	Leefbaarheid en Veiligheid Verduurzaming gebouwde omgeving

¹ In 2022 samen met De Woonschakel de gemeenteraadsleden, ambtenaren en wethouders uitgenodigd van de gemeenten Drechterland en Medemblik. Ook hebben we in 2022 weer alle leden van de bewonerscommissies uitgenodigd.

² Aedes is sinds 1998 de landelijke branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. (Aedes is een Latijns woord en betekent 'huis met veel kamers').

³ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het ministerie houdt zich bezig met: wonen, woningbouw en de rijksgebouwen en heeft een eigen minister; Hugo de Jonge, Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

⁴ De Vereniging van Nederlandse Gemeenten, afgekort VNG, is de koepelorganisatie van alle gemeenten in Nederland

⁵ Het Interprovinciaal Overleg behartigt de gezamenlijke belangen van de 12 provincies in 'Den Haag' en 'Brussel', waaronder de provincie Noord-Holland.



Juni 2022	Wonen en zorg voor ouderen Reality check van indicatieve taakstellingen Wetsvoorstel versterken regie Volkshuisvesting Nationale prestatieafspraken met corporaties (zoals hierboven beschreven)
Augustus 2022	Woningbouwimpuls Uitwerken 1 ^e tranche investeringsafspraken
September 2022	Prestatieafspraken met provincies
Oktober 2022	start consultatie conceptwet (Wetsvoorstel versterken regie Volkshuisvesting)
December 2022	MIRT besluitvorming ⁶

We hebben het er druk mee dit allemaal op te nemen in ons beleid en onze uitvoering.

Ook uit de koker van Minister De Jonge zijn de [regionale Woondeals](#). De Woondeals zijn een samenwerking tussen provincie, gemeenten, corporaties en ontwikkelaars om te komen tot woningbouw. Dit in het bijzonder voor de noodzakelijke groei van het aanbod van betaalbare woningen en sociale huurwoningen. De effecten van deze Woondeals, die begin maart 2023 zijn ondertekend, worden voor ons pas zichtbaar in de periode 2025/2026.

Investeringsen

Helaas hebben we in 2022 niet veel nieuwbouw kunnen realiseren. In totaal hebben we maar 18 nieuwbouwwoningen kunnen toevoegen aan de voorraad in 2022. Deze woningen zijn gebouwd in Reigersborg-Zuid in Hoogkarspel. Maar we hebben niet stil gezeten en zijn verder gegaan met:

- experimentele (betaalbare en snelle) bouw. Denk hierbij aan de [Bebo's](#)⁷ die we in een kort tijdsbestek hebben kunnen realiseren met Hecon Bouwgroep tegen een betaalbare prijs.
- de realisatie van flexwoningen, dit mede op verzoek van de gemeenten: de circulaire [Clean2Anywhere woonunits](#). Het eerste deel van deze woningen is opgeleverd in 2022 maar helaas hebben we deze woningen nog niet kunnen plaatsen.

In 2022 hebben we geïnvesteerd in het verduurzamen van woningen. De besparing door de motie Hermans (verlaging verhuurderheffing) is ingezet om de energielasten voor onze huurders te verlagen. Dit door het plaatsen van (extra) zonnepanelen en hybride verwarmingsinstallaties. Verder is geïnvesteerd in het verbeteren van de isolatieschil van woningen, meestal door het vernieuwen van daken. Daarnaast hebben we de eerste woningen geheel voorzien van een nieuwe isolatieschil aan de Dahliastraat en Hyacintenlaan in Hoogkarspel. We liggen ruim voor op de planning voor een gemiddeld EPA-label A8 voor 2030. In 2023 gaan we maar liefst 12 complexen aanpakken, wanneer alle vergunningen en materialen en handen (aannemers) beschikbaar zijn. De afgelopen jaren hebben we veel geïnvesteerd in onze woningen en in onze organisatie. Met succes. Sneller dan we voor mogelijk hielden is het woningbestand beter geïsoleerd en hebben we al in 2022 gemiddeld

⁶ In de MIRT Spelregels staan de werkwijze, rollen en taken van de betrokken partijen. Ook staan de besluitvormingsvereisten van het Rijk erin die nodig zijn om te beslissen over een financiële Rijksbijdrage. Die zijn voornamelijk afkomstig uit het Mobiliteitsfonds (voor bereikbaarheidsopgaven). Of het Deltafonds (voor opgaven rond waterveiligheid, zoetwatervoorziening en waterkwaliteit).

⁷ Bebo's: 3 kamer beneden en bovenwoning, waarbij de begane grond woning levensloop bestendig is.

⁸ EPA-label: Het energielabel voor woningen laat zien hoe zuinig een huis is én wat je kunt doen om het energiezuiniger te maken. Door op de link te toetsen komt u op de website www.energielabel.nl waarbij je een woning kunt bekijken en zien welke label de woning heeft.



EPA-label A behaald, zijn de huren gematigd en verbeterden we de prijs/kwaliteitverhouding. Een mooie score die we samen al hebben bereikt.

Personeel en organisatie

De samenstelling van ons personeel is in 2022 met 25% gewijzigd, zo ook binnen het Management Team (MT). Samen hebben we gewerkt aan het verder verstevigen van de organisatie. Mede door de COVID-19 periode hebben we geleerd dat processen niet allemaal vlekkeloos werken als we op afstand werken. Dit is aanleiding geweest om de processen te actualiseren en onder de loop te nemen en dat vanuit de klant gezien. De zogenaamde [Scrum-methode](#)⁹ wordt hiervoor ingezet.

Waardering van onze huurders

We staan voor goede dienstverlening. De resultaten liegen er niet om: jaar op jaar verbeteren de rapportcijfers die onze huurders ons geven en zo ook de letterscores van de [Aedes Benchmark](#). In 2022 scoorden we, samen met nog 2 corporaties (ook uit onze regio, namelijk De Woonschakel en Wooncompagnie) vier keer een A, de hoogste score. Maar daarmee zijn we er nog niet, vinden we. We hebben in 2022 samen met het [KWH](#) (KWH is hét landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties) de vragenlijsten voor 2023 aangepast, om nog meer te weten te komen over de wensen en bevindingen van onze huurders. De effecten zullen we in 2023 ervaren en delen met onze Huurdersraad.

Om onze bewoners zich echt thuis te laten voelen is meer nodig. Het gaat ook om de leefomgeving: een leefbare wijk met onderlinge verbondenheid. We zetten ons in om samen met partners een bijdrage te leveren aan gezond ouder worden en bestrijding van eenzaamheid door gemeenschappelijke activiteiten voor jong en oud te stimuleren. Dat doen we onder meer in goede samenwerking met zorgpartijen, met [Wonenplus](#) en het [Vrijwilligerspunt](#).

Huurdersraad

Ik sta graag specifiek even stil bij de ontwikkeling van onze Huurdersraad. De Huurdersraad is begin 2020 gestart. Covid-19 maakte de start lastig, zo was het werken in MS Teams voor enkele leden van de Huurdersraad een lastige en moeizame opgave. Tel daarbij op de nieuwe taken en het vele werk wat op de huurdersvertegenwoordiging afkomt door wet- en regelgeving. In 2022 hebben we de Huurdersraad betere ondersteuning kunnen bieden. In 2023 gaan we samen werken aan een volwaardige huurdersvertegenwoordiging. De Huurdersraad gaat contact zoeken met haar achterban heeft in 2023 voor de eerste keer het jaarlijks

overleg met de voltallige raad van toezicht. De bestuurder is daarbij niet aanwezig.

Kortom, goede ontwikkelingen, ook richting de toekomst.

Voor meer informatie verwijzen wij naar het [jaarverslag van de Huurdersraad 2022](#).



⁹ Scrum is een werkwijze (procedure) die je wendbaarheid vergroot en het mogelijk maakt om zo goed mogelijk aan te sluiten op de wensen van onze huurders en medewerkers. We willen bereiken dat we met de Scrum methode zo snel mogelijk waarde toevoegen aan onze organisatie en onze huurders.



Maatschappelijke Advies Raad (MAR)

In 2015 richtten we de Maatschappelijke adviesraad (MAR) op. 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 is het adviseren op de sociale en maatschappelijke koers van onze organisatie. De MAR komt tweemaal per jaar bij elkaar. De meeste van de individuele deelnemers spreken we vaker. We zijn via de MAR verbonden met allerlei maatschappelijke thema's, sectoren en instellingen. Die contacten helpen ons om onze ambities waar te maken.

Woningmarkt

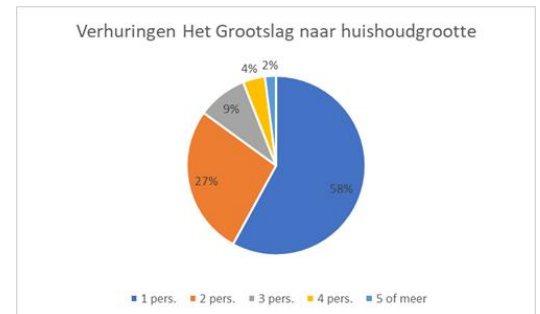
In 2022 zijn de opgaven op de woningmarkt er bepaald niet kleiner op geworden.

- Voor steeds meer mensen lijkt er in de sociale huursector geen plek meer te zijn, terwijl 'de markt' ze ook geen mogelijkheden biedt. De wijken waarin onze woningen staan worden goed gewaardeerd, maar er zijn steeds meer bewoners die moeite hebben om rond te komen. Denk hierbij aan de sterk gestegen energieprijzen en de hoge inflatie.
- We zien dat gemeenten worstelen met capaciteitsproblemen. Hierdoor lopen bouwplannen tijdverlies op. Maar ook ontbreekt het aan visie van gemeenten op wat en wanneer ze gaan bouwen de komende jaren. Gemeenten hebben weinig eigen grond en zijn dan ook sterk afhankelijk van projectontwikkelaars. In de anterieure overeenkomsten tussen de ontwikkelaars en gemeenten wordt er (nog) onvoldoende aandacht gegeven aan onze positie en in het bijzonder aan de positie van onze doelgroep. Zij die om te kunnen wonen afhankelijk zijn van ons als woningcorporatie, maar nu (tijdelijk) ook afhankelijk zijn van de gemeenten. Deze groep is groeiende en ook de huishoudgrootte neemt af, waardoor de vraag naar sociale huurwoningen sterk is toegenomen. Dit terwijl de bouw, eind 2022, sterk afneemt.
- Landelijk zien we een geheel andere wind waaien, de sociale huursector staat weer op de kaart. We zien de nadrukkelijke wens van het Rijk om binnen de nieuwbouw te komen tot 30% sociale huurwoningen. Hiervoor hebben we in Aedes-verband de Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Deze zijn eind 2022 vertaald in Woondeals met provincie, gemeenten en ontwikkelaars. We hopen dat we begin 2023 de Woondeal ook daadwerkelijk kunnen ondertekenen.
- We zien sterk stijgende bouwkosten en terugtrekkende ontwikkelaars door de sterk gestegen (grond)prijzen om bouwplannen te realiseren.
- In 2022 is de volledige afschaffing van de Wet op de Verhuurderheffing gerealiseerd. De middelen die daarmee beschikbaar komen, zetten we vanzelfsprekend volledig in voor onze huurders. Denk hierbij aan extra investeringen in de woningen om de energielasten te verlagen, het werken aan betaalbare huurwoningen en een eenmalige huurverlaging voor een deel van onze huurders per 1 juli 2023.
- In 2023 zullen we een eenmalige huurverlaging realiseren voor een grote groep huurders. In Den Haag zijn ze alweer op zoek naar een oplossing om het energieplafond betaalbaar te houden. Hierbij wordt weer gekeken naar de corporaties. Is dit de start van een discussie over afschaffing van de vennootschapsbelasting voor de corporaties? Een andere oplossing zie ik niet voor het kunnen zorgdragen voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid voor onze (kandidaat)huurders.



Verhuur

We brengen elk jaar een [Verhuurrapportage](#) uit, een rapportage waarin we op detailniveau inzicht bieden in onze verhuurpraktijk. De Verhuurrapportage vormt (mede) de basis voor onze vastgoedportefeuillestrategie en is een belangrijke onderlegger voor het volkshuisvestelijk bod dat wij als corporatie aan gemeenten doen in het kader van de lokale prestatieafspraken. De Verhuurrapportage 2022 is verzonden aan gemeenten waar wij mee werken en is gepubliceerd op onze website.



In 2022 zijn 172 bestaande huurwoningen vrijgekomen en 18 nieuwbouwappartementen (beneden-boven-woningen) opgeleverd aan de Waterput in Hoogkarspel. Van deze 190 huurwoningen zijn er 186 aangeboden voor verhuur en van 4 bestaande huurwoningen is besloten deze te verkopen. Het aantal verhuizingen (mutaties) is in 2022 lager dan in 2021.

Vastgoedportefeuille (nieuwbouw en herstructureringsopgave in het kader van duurzaamheid)

De opgaven voor onze vastgoedportefeuille zijn complex, groot en door de stijgende prijzen ook aanzienlijk duurder geworden. We moeten veel meer woningen bouwen en die zijn op basis van demografische ontwikkelingen kleiner (85% toewijzing in 2022 aan 1-2 persoonshuishoudens) en liefst toegankelijk (levensloopbestendig) in het kader van het langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De nieuwbouwwoningen zijn gasloos en hebben een lage energiebehoefte. De ambitie voor de huidige woningvoorraad is dat deze CO₂-neutraal is in 2050. Woningen dienen zo snel als mogelijk gasloos gemaakt te worden. Op basis van de huidige energielastenontwikkeling zit er extra druk op dit proces. Hier zetten wij als organisatie dan ook zoveel mogelijk op in. Verder moeten we bij de bouw en verbetering van woningen meer uitgaan van hergebruik van materialen en circulair bouwen/verbeteren. Dit gaan we verder uitwerken in 2023 en 2024, na vaststelling van onze nieuwe ondernemingsvisie waarin circulair bouwen/verbeteren een nadrukkelijke plaats in gaat krijgen. Dit reikt overigens verder dan alleen nieuwbouw, denk hierbij onder meer aan het vervangen van keukens, badkamers en installaties. We zullen ons huidige beleid in 2023 met de Huurdersraad bespreken. Ik realiseer mij terdege dat dit een lastige discussie gaat worden, maar we gaan de discussie niet uit de weg omdat we inzien dat het circulair werken onze basis gaat worden.

We zagen al in 2022 en nu ook in 2023 dat 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. We proberen onze huurders hier zo min mogelijk overlast van te geven en stellen dan ook alles in het werk om snel te handelen bij reparatieverzoeken.

Leefbaarheid

Eén van onze kerntaken is het zorgen voor leefbare wijken voor onze huurders. We zijn blij dat de leefbaarheid van wijken weer op de politieke agenda staat en corporaties hier een toegevoegde waarde hebben. We zijn een dienstverlenende en ondersteunende organisatie en zoeken proactief de verbinding met onze bewoners. We zijn betrokken bij onze bewoners en betrekken hen bij ons werk; collectief via de Huurdersraad, MAR, bewonerscommissies en individueel. We werken samen,



vooral door goed te luisteren. Als we weten wat er bij onze bewoners speelt, kunnen we hen nog beter van dienst zijn. Maar los van de mens zijn we ook betrokken bij de woonomgeving. We willen van toegevoegde waarde zijn in dorpen en wijken.

In onze [Leefbaarheidsrapportage 2022](#) leest u meer over onze leefbaarheidsactiviteiten.

Buurtbemiddeling

In de gemeente Drechterland werken we samen aan buurtbemiddeling. Samen met de gemeenten Stede Broec en Enkhuizen (SED) hebben we een samenwerkingsproject met Welwonen, De Woonschakel, de politie en Stichting Netwerk Hoorn.

Samenwerking

Om opgaven te kunnen realiseren zoekt Het Grootslag steeds meer de samenwerking met maatschappelijke partners. Alleen door samenwerking kunnen we onze maatschappelijke opgaven aan. We werken uiteraard ambtelijk én bestuurlijk op vele fronten samen. Met gemeenten Drechterland, Medemblik en Hoorn werken we samen op het gebied van Wonen en het Sociaal domein. We werken samen met zorgpartners en gemeenten op basis van het Samenwerkingsconvenant Zorg- en Veiligheidshuis. Andere partners waar we regelmatig contact mee hebben zijn het GGD Meldpunt Vangnet en Advies, de GGZ en verschillende zorgpartners die ambulante begeleiding geven aan huurders. Zoals bijvoorbeeld Leviaan, Esdégé-Reigersdaal, Omring, WilgaerdenLeekerweide, DNOdoen, Legers des Heils, et cetera.

Vrijwilligerspunt

Het Grootslag heeft in 2021 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Vrijwilligerspunt West-Friesland. Vrijwilligerspunt werkt regionaal en staat voor het verbinden van partijen en het toegankelijk maken van vrijwilligerswerk. Via het Vrijwilligerspunt worden ook vrijwilligers ingezet voor hulp aan huurders bij klein dagelijks onderhoud en onderhoud van tuinen etc. Het Vrijwilligerspunt ondersteunt ook bewonerscommissies bij het zoeken naar nieuwe leden.

Wonenplus

Onze huurders behoren steeds vaker tot groepen die, vanwege leeftijd of gezondheidsproblemen, moeite hebben met klusjes in en rond de woning. We stellen onze huurders graag in staat om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. We hebben een overeenkomst afgesloten met Mee & De Wering om bij huurders die 65 jaar of ouder zijn, chronisch ziek zijn of kampen met een lichamelijke beperking, woongerelateerde werkzaamheden te verrichten. Hiervoor verstrekken wij aan Mee & De Wering een jaarlijkse prestatievergoeding. Wonenplus legt jaarlijks verantwoording af over de geleverde prestaties.

Seniores Priores

Seniores Priores is een vereniging voor en door ouderen in Westwoud. De vereniging organiseert sociale activiteiten voor ouderen uit Westwoud. Ze ondersteunen elkaar vrijwillig bij onderhoudswerkzaamheden als klein onderhoud in en rond de woning en tuinonderhoud. We ondersteunen deze stichting bij klusjes in en rondom het huis bij onze huurders.



Risicomanagement en risicobereidheid

Net als elke organisatie heeft Woningstichting Het Grootslag te maken met risico's als gevolg van externe en interne ontwikkelingen. Risicomanagement heeft in 2022 nadrukkelijk de aandacht gehad, in november is de doorontwikkeling en doorleving van risicomanagement en in het bijzonder de risicobereidheid besproken tijdens een tweedaagse met de Raad van Toezicht (RvT) en het Management Team (MT). Het Risicomanagement is onlosmakelijk verbonden met onze lange termijndoelstellingen, maakt onderdeel uit van de besluitvorming en is geïntegreerd in de bedrijfsprocessen. Omdat voorkomen beter is dan genezen, willen we vooraf de risico's inzichtelijk hebben en tijdig passende beheermaatregelen kunnen treffen. Tijdens de discussie is duidelijk geworden dat wij een sterk risicomijdende houding hebben, we beperken ons tot risico's die passen bij onze doelstellingen.

We stellen twee keer per jaar, bij de bespreking van de meerjarenonderhoudsbegroting en werkplan en bij het opstellen van de jaarstukken, onze risicostrategieën vast. Waar nodig nemen we passende beheersmaatregelen (afhankelijk van de impact en gevolgen van risico's) en leggen deze voor aan de RvT. In het hoofdstuk 'Financiële continuïteit en risicomanagement' lichten we het risicomanagement nader toe.

Terugkijken en dank

In het voorliggende jaarverslag leest u wat we als team Het Grootslag in 2022 hebben gedaan. Vele reparatieverzoeken zijn afgehandeld, huizen zijn verhuurd, en we hebben samengewerkt aan leefbare wijken. Daarnaast hebben we veel geïnvesteerd in onderhoud van woningen en in het bijzonder aan het verduurzamen van woningen.

Bestuursverslag en Volkshuisvestingsverslag

In dit jaarverslag combineren wij het Bestuursverslag met het Volkshuisvestingsverslag. Hier en daar wordt verwezen naar een rapport, zoals bijvoorbeeld de Verhuurrapportage en de Leefbaarheidsrapportage. Het jaarverslag van de RvT en de financiële verantwoording maken de jaarverantwoording compleet.

Geschillen

We kunnen het niet iedere huurder naar de zin maken, hoe graag we dat ook willen. Met 4.500 reparatieverzoeken en 200 nieuwe verhuringen per jaar zijn er altijd huurders die, al dan niet terecht, ontevreden zijn over onze dienstverlening. In 2022 hebben we 93 klachten ontvangen. De meeste van deze klachten hebben we naar tevredenheid van de betreffende huurders af kunnen handelen. In een aantal situaties lukte dat niet. In 2 gevallen is doorverwezen naar de Huurcommissie. Er zijn geen zaken behandeld in de bovenregionale Geschillencommissie. In 2022 is 1 zaak voorgelegd aan de kantonrechter. Volgend jaar krijgen we te maken met nieuw beleid dat door de Minister is opgesteld, wij zullen ons beleid hier dan op aanpassen in overleg met de Huurdersraad, zodat we op 1 januari 2024 voldoen aan de dan geldende wettelijke eisen.

Resultaat 2022

Het boekjaar 2022 hebben we afgesloten met een negatief resultaat van € 16,7 miljoen. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de negatieve marktwaardeontwikkeling van ons woningbezit. Een beschouwing over deze waardeontwikkeling en een nadere toelichting op het financiële resultaat leest u in het hoofdstuk 'Financiële continuïteit en risicomanagement'.



Dankwoord

Dank aan de leden van de Huurdersraad, die onder lastige omstandigheden gewerkt hebben aan dossiervorming en inbreng in het kader van advisering van een professionele organisatie als Het Grootslag en tevens de inbreng bij de afspraken en gesprekken rondom de prestatieafspraken. Dank aan de leden van de bewonerscommissies en de vrijwilligers die vele (lichte) werkzaamheden uitvoeren voor onze organisatie en hun medehuurlers.

Ik dank de leden van de Raad van Toezicht voor hun constructieve samenwerking. Voor de wijze waarop de raad haar rol als werkgever en toezichthouder invult. Duidelijk en kritisch. Ik bedank Edgar Aker, die afscheid heeft genomen, voor zijn enthousiasme, inbreng en klankbord als voorzitter, we hebben altijd goed samengewerkt.

Ik wil een bijzondere dank uitbrengen aan de medewerkers die zich dagelijks inzetten om onze ondernemingsvisie uit te voeren. Een uitdaging waar we samen voor staan. We moeten het dagelijks waarmaken, daar gaan we als team voor en dat wordt erkend met de waarderingcijfers die we kregen van onze huurders. Daar mogen we als team echt trots op zijn.

Hans Kröger
Directeur bestuurder





Inhoud

Het jaar 2022 volgens het bestuur.....	1
Het jaar 2022 in cijfers	10
We werken dagelijks voor de huurders	12
Ondernemingsvisie	12
Betaalbaarheid en huurbeleid	13
Beschikbaarheid	14
Nieuwbouwlocaties	16
Duurzaamheid en onderhoud	22
Routekaart Duurzaamheid 2050.....	22
Onderhoud.....	24
Samenwerken	26
Samenwerken met onze huurders.....	26
Bewonerscommissies.....	26
Huurdersraad	26
Klanttevredenheid	27
Samenwerken met gemeenten	27
Samenwerken met zorgpartijen	28
Samenwerken met andere corporaties.....	28
Leefbaarheid	29
Eigen organisatie.....	31
Financiële continuïteit en risicomanagement	34
Jaarrekening.....	34
Omgaan met risico's	39
Goed bestuur, compliance en Governance	45
Verklaring Bestuur en RvT	46
Jaarverslag Raad van Toezicht.....	47
1. Terugblik op 2022	47
2. Jaarverslag 2022 van de raad van toezicht	49
3. Tot slot	55
Financiële Jaarrekening	56
Verklaring accountant	116

HET JAAR IN BEELD 2022

BEOORDELING HUURDERS

	2022	2021
Beoordeling nieuwe huurders	8,4	8,5
Beoordeling vertrokken huurders	8,1	7,5
Beoordeling huurders over reparatieverzoeken	8,0	7,8
Beoordeling huurders over de kwaliteit van de woning	7,3	7,0



BEOORDELING NIEUWE HUURDERS

2022 8,4

NIUWBOUW

2022 18



WONINGAANBOD

	2022	2021
Nieuwbouw	18	0
Aantal gesloopte woningen	15	0

VOLDOENDE BETAALBARE WONINGEN

	2022	2021
Aantal goedkope woningen (jongerengrens)	286	348
Aantal betaalbare woningen (1 ^e aftoppingsgrens)	2.168	2.204
Aantal dure woningen (tot liberalisatiegrens)	317	225
Aantal niet-DAEB woningen (huurprijs boven liberalisatiegrens)	4	4

VOLDOENDE AANBOD BETAALBARE WONINGEN

	2022	2021
Aantal verhuringen	197	195
Derving leegstand	0,43%	0,26%
Mutatiegraad	6,45%	6,6%
Passend toewijzen	99%	99%
Toewijzingen binnen de EU-norm	97,0%	95,6%

286

AANTAL GOEDKOPE
WONINGEN
(JONGERENGRENS)

2.168

AANTAL BETAALBARE
WONINGEN
(1^e AFTOPPINGSRENS)

317

AANTAL DURE
WONINGEN
(TOT LIBERALISATIEGRENS)

4

AANTAL NIET DAEB
WONINGEN
(HUURPRIJS BOVEN
LIBERALISATIEGRENS)



DUURZAAMHEIDSOPGAVE

	2022	2021
Energie-Index (EP2)	144	168
Woningen met zonnepanelen	1.395	1.144
Keukens aardgasvrij	1.152	978



1.395

**WONINGEN MET
ZONNEPANELEN**



367

**WONINGEN
AARDGASVRIJ**



1.152

**KEUKENS
AARDGASVRIJ**



938

**WONINGEN
MET (HYBRIDE)
WARMTEPOMPEN**

PERSONEEL

	2022	2021
Aantal FTE (excl servicemonteurs)	26,9	26,3
Aantal FTE servicemonteurs	6	4
Ziekteverzuim	2,4%	5,7%
Aantal medewerkers	39	40
Gemiddelde studiekosten per FTE (€)	1.975	1.247

GEMIDDELDE KOSTEN PER WONING

	2022	2021
Verhuur en beheer	436	478
Onderhoud	1.280	1.482
Belastingen en heffingen	1.080	1.236
Rentelasten minus rentebaten	753	1.068
Overige lasten	354	342

aedes

benchmark

AEDES BENCHMARK 2022

	2022	2021
Huurdersoordeel	A	B
Duurzaamheid	A	A
Onderhoud en verbetering	A	A
Bedrijfslasten	A	A

OVERIGE GEGEVENS

	2022	2021
Aantal keukenvervangingen en badkamer vervangingen	27/34	26/60
Huurachterstand	0,34%	0,43%
Ontruimingen door huurachterstand	0	0
Ontruimingen door overlast	2	1
Voorgelegde geschillen aan Huurcommissie	2	4
Voorgelegde geschillen aan Boven Regionale Geschillencommissie	0	2
Aantal woningen verkocht	9	2
Aantal reparatieverzoeken	5.536	5.341





We werken dagelijks voor de huurders

Binnen Het Grootslag vinden wij het wonen een belangrijke basis voor een goed en kansrijk leven. Dagelijks werken onze medewerkers, onderaannemers, leden van de Huurdersraad, leden van de bewonerscommissies en de individuele huurders hieraan door ons samen te richten op meer dan alleen een goede woning. Door oog te hebben voor onze huurders en hun behoeften en wensen, ieder vanuit zijn eigen professionaliteit. Samen met huurders, gemeenten, zorgpartijen en welzijn partijen 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. Het bestuur faciliteert hierbij en de leden van de raad van toezicht houden toezicht of wij ons aan onze (eigen) afspraken houden.

Ondernemingsvisie

We hebben een [ondernemingsvisie](#) die is getiteld naar onze drie kernwaarden; Betrokken, Betrouwbaar en Benaderbaar. De uitwerking van onze ondernemingsvisie op het gebied van samenwerking hebben we in 2022 weer opgepakt. In 2022 hebben we bij de prestatieafspraken, in goed overleg met de vertegenwoordigers van de Huurdersraad, de specifieke aandacht gevraagd aan leefbare woonwijken voor onze huurders. We maken ons hier grote zorgen over en dat betekent dat we samen met onze huurders en belanghouders hier meer aan moeten gaan werken. Hiervoor verwijzen wij ook graag naar de [jaarrapportages Leefbaarheid](#) en [Verhuur 2022](#), die we jaarlijks toezenden naar de leden van de gemeenteraad, Huurdersraad en belanghouders. Uit dit jaarverslag blijkt dat we goed op schema liggen. Het zegt ook iets over hoe wij hieraan willen werken: te midden van en samen met onze bewoners en belanghouders, waarbij de belangen voor onze huurders voor ons op 1 staan.

Onze kernwaarden

Zo werken we als Het Grootslag:

We zijn betrokken

We zijn ons bewust van onze omgeving en onze invloed daarop. We leven ons in en we leven mee. We betrekken mensen bij de zaken die hen aangaan en maken duidelijk wat ze van ons kunnen verwachten.

We zijn benaderbaar

Het is gemakkelijk om met ons in contact te komen. We kiezen voor een persoonlijke aanpak, staan open voor iedereen en we communiceren op heldere en begrijpelijke wijze. We doen ons best om in gesprek te gaan en de vraag goed in beeld te krijgen. Wederzijds respect is leidend.

We zijn betrouwbaar

We zijn aanspreekbaar op ons handelen en zijn open en eerlijk over de keuzes die we maken. Vertrouwen en goede communicatie vormen de basis voor duurzame relaties. Daarom komen we onze afspraken na en houden ons aan de regels.

Al onze werkzaamheden zijn erop gericht om nu en in de toekomst goede en betaalbare woningen aan te bieden. Dit leidt tot de volgende drie doelstellingen:



- 1. Het belang van de huurders staat bij ons op 1**
- 2. Iedereen heeft recht op een fijne woning en een prettige leefomgeving**
- 3. We spelen in op de woonwensen van woningzoekenden en huurders**

Waar staan we verder voor?

Natuurlijk vertalen ook wij de landelijke opgaven naar onze lokale situatie op het gebied van:

- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid
- Wonen, zorg & welzijn
- Beschikbaarheid

We werken hierbij steeds meer samen met onze gemeenten en belanghouders en proberen in deze samenwerking vernieuwend te zijn. We maken bewust gebruik van specialistische kennis en kunde van onze samenwerkingspartners. We werken op allerlei manieren en in allerlei projecten samen en hebben regelmatig overleg met elkaar. In het hoofdstuk Leefbaarheid gaan we daar verder op in.

Betaalbaarheid en huurbeleid

Een deel van onze huurders heeft het financieel niet gemakkelijk. We werken er ook de komende jaren hard aan om voldoende betaalbare en passende huurwoningen te kunnen bieden. En we doen meer: we helpen bewoners bij het in balans krijgen van hun woonlasten. Hierin werken we samen met onze gemeenten en huurdersvertegenwoordigingen. Om de woonlasten te beperken hebben we een gematigd huurbeleid en een weloverwogen verdeling van huurverhogingen.

Vroegsignaleringsafspraken met gemeenten

In alle gemeenten ligt de focus op het maken van vroegsignaleringsafspraken. 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 schuldhelpverlening van kracht. Met deze wijziging is vroegsignalering van schulden op basis van signalen door derden een wettelijk taak voor gemeenten geworden. Doel is dat de gemeenten zo vroeg mogelijk in beeld krijgen wie betalingsachterstanden heeft, bij ons, maar ook bij anderen zoals energieleveranciers. Zo kan de gemeente de inwoner helpen bij het op orde krijgen van zijn of haar financiën. Maandelijks leveren wij hiervoor een overzicht van huurders met huurachterstanden aan. Op deze manier konden we al veel huurders helpen.

Maatwerk geboden

Huurders zochten contact met ons. We boden een luisterend oor en gingen samen met hen op zoek naar een oplossing. We hebben huurders geholpen door bijvoorbeeld uitstel van betaling, een betalingsregeling, of een tweede-kans-contract aan te bieden. Ook brachten we huurders in contact met de gemeente of een andere instantie.

Huurbeleid en huurverhoging

Betaalbaarheid is verankerd in ons huurbeleid. Uit onderzoek blijkt dat onze bewoners een groot percentage van hun inkomen kwijt zijn aan huurlasten. Ons uitgangspunt is om alleen de huur te verhogen om de inflatie op te vangen. We vragen niet meer dan wat we nodig hebben om onze bedrijfsvoering op goede wijze te continueren.



In 2022 was een huurverhoging van 2,3% toegestaan. Wij hebben ervoor gekozen om de huren met gemiddeld 1,7%, te verhogen.

Sociaal Verantwoord Incasseren

Wij zijn van mening dat een strak incassobeleid een sociaal beleid is, het voorkomt dat huurachterstanden te hoog oplopen waardoor de problemen voor de huurder alleen maar groter worden. In ons nieuwe incassobeleid maken we meer contact, geven we betere informatie en maken we duurzame afspraken. Het doel is om betalingsproblemen in een vroeg mogelijk stadium aan te pakken. Als de huur niet op de 1^e van de maand is ontvangen zoeken we zo snel mogelijk contact. We investeren veel meer tijd in incasso en begeleiding en we zien de positieve effecten daarvan.

Ontruimingen

Bij huurders met een forse huurachterstand of huurders die extreme overlast geven hebben wij als uiterste middel het ontruimen van de woning. We zoeken altijd eerst naar andere oplossingen, maar in het geval de overlast gevende huurder niet tot een oplossing wil of kan komen gaan wij over tot een juridische procedure met als doel de woning te ontruimen. Het is een middel dat wij liever vermijden en we gaan hier uiterst zorgvuldig mee om, zeker ook als het gezinnen met kinderen betreft.

Aanzegging tot ontruiming

In 2022 hebben wij bij 5 huurders een aanzegging tot ontruiming gedaan.

Redenen: 1x hennepplantage, 2 x huurachterstand en 2x overlast door verward gedrag.

Ontruimingen

Het heeft geleid tot 2 ontruimingen, één vanwege overlast en één vanwege een hennepplantage in de woning.

Geen ontruimingen door huurachterstand

We hebben in 2022 geen ontruiming gehad wegens huurachterstand. In een geval heeft de huurder de betalingsachterstand betaald en in een ander geval is de huurder is een tweede-kans-contract aangeboden. Dit betekent dat de huurder ondanks het vonnis tot ontruiming in de woning mag blijven wonen onder voorwaarden, zoals bewindvoering en het betalen van de lopende huur.

Beschikbaarheid

Verhuizingen regulier woningbezit

De mutatiegraad (aantal vrijkomende huurwoningen t.o.v. gehele woningbezit) binnen het regulier woningbezit bedraagt 6,45%. Dit is lager dan in 2021 en had nog lager kunnen zijn als we de doorstroomregeling niet hadden gehad. In de doorstroomregeling is het uitgangspunt dat we 10% tot 20% van ons woningaanbod aanbieden met voorrang aan doorstromers. In 2022 zijn er dankzij de doorstroomregeling 27 huurwoningen van Het Grootslag vrijgekomen die anders niet waren vrijgekomen. Zonder de doorstroomregeling was de mutatiegraad slechts 5,3% geweest!

Jaar	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Mutatiegraad bestaand bezit	6,45%	6,6%	6,2%	6,5%	7,9%	8,0%



Doorstroming en woningruil

We voegen nieuwe woningen toe, maken woningruil mogelijk en bevorderen doorstroming in het bijzonder voor ouderen. Zo dragen we er aan bij dat onze bewoners naar wens wonen, in een huis dat bij ze past.

Huurprijs

In de Aedes Benchmark is geconstateerd dat we een lage gemiddelde huurprijs van € 540,00 hebben. We staan op de 10^e plaats bij de prijs/kwaliteitsverhouding met gemiddeld 61,2% van de maximaal redelijke huur. In onze ondernemingsvisie hebben we opgenomen dat we minimaal 90% van de woningen onder de eerste aftoppingsgrens houden, en ook dat resultaat hebben we bereikt (91,1%). Na de huurverlaging in 2023 zal dit percentage stijgen en zal de gemiddelde huur weer dalen, maar minder dan bij andere corporaties.

Huurprijsniveau	Drechterland aantal woningen	Cum%	Medemblik aantal woningen	cum	Hoorn aantal woningen	cum	Totaal aantal woningen	cum
<= € 442,46 (kwaliteitskortingsgrens)	125	10,9	162	13,3	-	-	287	10,4
> € 442,46 en <= € 633,25	888	88,5	1.228	95,3	111	89,5	2.227	91,1
> € 633,25 en <= € 678,66	66	94,2	50	98,6	10	97,6	126	95,7
> € 678,66 en <= € 763,47	62	99,7	49	100,0	3	100	114	99,8
> € 763,47	4	100	1	-	-	100	5	100
Totalen	1.145	100%	1.490	100%	124	100%	2.759	100%

Hier een overzicht van ons woningbezit (excl. Zorgwoningen) verdeeld over de gemeenten en netto huurprijzen

Tijdelijke verhuur

In het kader van de leegstandswet verhuren wij de leegkomende woningen die we op termijn slopen voor herstructurering. De woningen worden tijdelijk verhuurd aan leegstandsbeheerder Interveste. Interveste verhuurt de woningen als antikraakwoningen aan kandidaten die bij hen op de wachtlijst staan. Zo wordt de buurt/wijk niet wordt geconfronteerd met langdurige leegstand en de schadelijke effecten daar van voor de leefbaarheid. Op 31 december 2022 betrof het 8 woningen in Westwoud (Woudlust) en 5 woningen in Wervershoof.

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 moeten woningcorporaties [passend huisvesten](#). Dat betekent dat we aan minimaal 95% van de huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrens voor de huurtoeslag alleen een woning mogen toewijzen met een huur op of onder de aftoppingsgrens. Hier hebben we in 2022 ruim aan voldaan.

Huisvesting statushouders

Gemeenten krijgen elk jaar een taakstelling vanuit het Rijk opgelegd voor het aantal statushouders dat in de gemeente gehuisvest moet worden. Het aantal wordt gebaseerd op het aantal inwoners van een gemeente. In de praktijk huisvesten de corporaties de statushouders. Hoe lager het percentage huurwoningen van corporaties, hoe hoger de vraagdruk op corporaties. In 2022 is de taakstelling behoorlijk gestegen, er ontstond een opvangcrisis voor vluchtelingen zonder status. Het [COA](#)¹⁰ moest om dit op te kunnen vangen ruimte creëren in haar

¹⁰ Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) biedt asielzoekers onderdak in een asielzoekerscentrum (azc).



asielzoekerscentra. Om dat voor elkaar te kunnen krijgen werd door het Rijk een 'extra taakstelling' opgelegd aan gemeenten, vooruitlopend op de taakstelling van 2023, om de statushouders te huisvesten.

Met name in de gemeente Drechterland zitten we op de grens van onze mogelijkheden. Als ondergrens hebben we gesteld dat we minimaal 50% van de woningen die vrijkomen verhuren aan regulier woningzoekenden. Hadden we in Drechterland aan onderstaande taakstelling en de extra taakstelling voldaan, dan waren we onder de gewenste 50% toewijzing aan regulier woningzoekenden gezakt.

Taakstelling en aantal gehuisveste statushouders in 2022 (personen)

	Taakstelling huisvesting statushouders en realisatie 2022						Extra Taakstelling (vooruitlopend op 2023)		
	Achterstand gemeente eind 2021	Achterstand Het Grootslag eind 2021	Taakstelling gemeente 2022	Taakstelling Het Grootslag 2022	Gerealiseerd personen 2022	Achterstand Het Grootslag eind 2022	extra taakstelling gemeente	extra taakstelling Het Grootslag	Achterstand' incl. extra taakstelling
Medemblik	10	7	61	28 (35%)	22	6	17	6	12
Drechterland	5	9	28	27 (65%)	15	12	7	5	17

Regel voor woningtoewijzing aan de doelgroep

Er is een landelijke toewijzingsregel die voorschrijft dat woningcorporaties minimaal 85% van hun vrijkomende sociale woningvoorraad moeten verhuren aan de sociale doelgroep. Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 44.035 (prijspeil 2023). Voor meerpersoonshuishoudens is de inkomensgrens voor een periode van drie jaar (tot 2025) vastgesteld op € 48.625 (prijspeil 2023). Daarnaast mogen we 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de inkomensgrens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt. Dat hebben we gedaan in de gemeenten Medemblik en Drechterland.

Verkoop

In 2022 muteerden er negen woningen met een verkooplabel, daarvan zijn er vier daadwerkelijk verkocht. Het betrof eengezinswoningen in Hoogkarspel en Wervershoof. Voor de andere vijf woningen hebben we het besluit genomen deze opnieuw te verhuren in plaats van te verkopen. Reden hiervan is de enorme vraag naar sociale huurwoningen.

Het aantal verkopen in 2022 was in totaal wel negen, omdat er nog vijf vrijgekomen woningen uit 2021 passeerden in 2022.

Nieuwbouwlocaties

In 2022 hebben we maar 18 woningen opgeleverd. Dit is een dieptepunt voor onze organisatie. Net als in 2020 en 2021 voerden wij in 2022 intensieve gesprekken met de gemeenten en ontwikkelaars over nieuwbouwlocaties voor sociale huurwoningen. We zien de wachttijden voor sociale huurwoningen oplopen. We willen graag in de behoefte voorzien door de voorraad sociale huur



uit te breiden. Hierbij zijn we afhankelijk van nieuwbouwlocaties, die meestal van de gemeenten en/of projectontwikkelaars zijn. We zien eind 2022 gelukkig positieve ontwikkelingen, denk hierbij aan de Woondeal die we opstellen met gemeenten, provincie, projectontwikkelaars en collega-corporaties. We zien echter helaas nog steeds negatieve ontwikkelingen die ons grote zorgen baren. Denk hierbij aan de stijgende bouwkosten en rente, capaciteitsproblemen binnen de gemeenten en de wet- en regelgeving die iedere versnelling in de weg zit. We blijven ook in 2023 de gemeenten vragen naar geschikte en betaalbare grondlocaties. Dit zorgt uiteindelijk voor meer nieuwbouwlocaties voor sociale huur.

Gerealiseerd

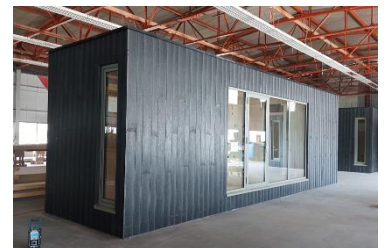
In 2022 hebben we 18 beneden- en bovenwoningen opgeleverd. Het gaat hierbij om 18 driekamerwoningen in bestemmingsplan Reigersborg Zuid V in Hoogkarspel. Hierbij is deels sprake van prefabricage. De begane-grond-woningen zijn levensloopbestendig.

We hebben de volgende zaken in ontwikkeling:

We participeren in meerdere vastgoedontwikkelingen op dit moment. Helaas vindt de eerste oplevering van nieuwbouw pas plaats in 2024.

16 Clean2Anywhere (C2A) woonunits

We hebben stichting C2A opdracht gegeven voor de levering van 16 woonunits. Deze organisatie werkt volgens de principes van circulaire bouwmethodiek en gebruikt dus bij voorkeur gerecycled en hergebruikt materiaal. Tevens worden de woningen zoveel mogelijk geproduceerd door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. C2A werkt hiervoor samen met WerkSaam uit Hoorn. Dit initiatief past uitstekend bij onze maatschappelijke doelstellingen. We voeren dit project in samenwerking uit met het Platform West-Friese Woningcorporaties (PWW) en hopen de komende jaren minimaal 50 Tiny Houses in West-Friesland te plaatsen. We zijn met de gemeenten Drechterland en Medemblik al langere tijd in gesprek over mogelijke locaties. Helaas is het vinden van een locatie voor het plaatsen van de woonunits een probleem gebleken. In 2023 gaat de zoektocht door.



Nieuwbouw in ontwikkeling

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

- **28 appartementen Herstructurering Tuinstraat / Julianastraat, Hoogkarspel**



Gezien de unieke locatie, dichtbij het centrum en het treinstation vervangen we 15 verouderde seniorenwoningen (reeds gesloopt) door 28 appartementen. Inmiddels is het definitieve ontwerp uitgewerkt en bereiden we de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor. Bedoeling is dat er vóór de zomer van 2023 gestart wordt met de bouw.



- **12 appartementen boven de MFA¹¹, 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 levensloop. De uitkomst van de plannen is de realisatie van 12 appartementen voor het deel van Het Grootslag. Als alles volgens planning loopt, wordt er in 2023 gestart met de bouw van de appartementen.



- **18 Zorgappartementen Reaal, Hoorn**

Samen met Esdégé-Reigersdaal realiseren we in Hoorn een woon-/zorgvoorziening voor ouderen met een beperking (VG) én intensieve zorg (bewoners die niet passen in de reguliere ouderenzorg). Het gaat om 18 intramurale zorgappartementen en 2 dagbehandelingsruimten, ook bestemd voor mensen met een beperking uit de omgeving. De bouw start waarschijnlijk eind 2023.



- **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 is gestart met de voorbereiding van fase 2, de realisatie van 32 reguliere huurappartementen. Dit doen we in samenwerking met huisartsenpraktijk De Blokkendoos uit Andijk.

- **11 Beneden-/bovenwoningen 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 in Hoorn is al iets verder gevorderd, in 2023 wordt het plan verder ontwikkeld.

- **Asonia-terrein Andijk**

In 2021 is 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 en 6 grondgebonden eengezinswoningen

¹¹ MFA staat voor Multi Functionele Accommodatie.



Door het Didam-arrest¹² liggen deze plannen stil. We gaan ervan uit dat deze plannen in de toekomst alsnog gerealiseerd zullen worden, maar mogelijk met een andere ontwikkelaar.

Herstructurering

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

- **Herstructurering Simon Koopmanstraat, Wervershoof**

De 8 woningen aan de Simon Koopmanstraat 196-202 en 210-216 zullen worden gesloopt. Hier bouwen we 16 bebo-woningen voor terug. Inmiddels hebben vijf van de acht huurders andere huisvesting gevonden en zijn met de drie overige huurders afspraken gemaakt op basis van het sociaal plan. De planontwikkeling zal in 2023 vervolg krijgen. Realisatie zal medio 2024 zijn.

- **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.

Aantal verhuringen

In 2022 heeft Het Grootslag in totaal 195 verhuringen¹³ gerealiseerd.

Bijzondere doelgroepen

Als sociaal huisvester zijn we er juist voor de mensen die zelf niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Steeds meer bijzondere en kwetsbare doelgroepen zijn op zoek naar een woning. In 2022 hebben we 69 woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen.

Aantal verhuurde woningen Het Grootslag naar doelgroep (2022).

Exclusief verhuur in het kader van de leegstandwet (sloopwoningen).

Doelgroepen	Medemblik	Drechterland	Hoorn	Totaal
Regulier woningzoekenden	47 (47%)	35 (45%)	5 (71%)	87
Doorstromers (doel 10% - 20%)	21 (21%)	9 (11%)	-	30
Totaal regulier (min. 50% per gemeente)	68 (68%)	44 (56%)	5(71%)	117 (63%)
Bijzondere doelgroepen:				
Statushouders	6 (6%)	6 (8%)	-	12

¹² Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het Didam-arrest uitgesproken. Vanaf deze datum moeten overheidslichamen alle gegadigden van onroerend goed dezelfde kansen bieden bij de uitgifte hiervan. Zij mogen de grond niet uitsluitend aan één partij aanbieden.

¹³ Dit cijfer wijkt iets af met de Verhuurrapportage, maar dat komt omdat we hier de feitelijke huurmutaties hebben opgenomen, terwijl ze in die rapportage spreken over de afhandelingen tijdens het boekjaar.



Maatschappelijke Uitstroom MO/BW	4 (4%)	2 (3%)	-	6
Urgenten via RUC (max. 20%)	10 (10%)	4 (5%)	-	14
Urgentie WMO	1 (1%)	-	-	1
Urgentie Leefbaar	-	3 (4%)	-	3
Zorgwoning o.b.v. zorgindicatie	9 (9%)	17 (22%)	2 (29%)	28
Zorginstelling	-	3 (4%)	-	3
Spoedzoeker (nog uit regeling 2021)	1 (1%)	-	-	1
Ex-gedetineerde	1 (1%)	-	-	1
Totaal verhuurd aan bijz. doelgroepen	32 (32%)	35 (44%)	2 (29%)	69 (37%)
Totaal verhuurd	100	79	7	186

Maatschappelijke uitstroom MO/BW¹⁴

Steeds meer kwetsbare mensen verhuizen van een locatie voor begeleid wonen of maatschappelijke opvang naar een woning in de wijk. Daar kunnen ze zo zelfstandig mogelijk wonen en naar vermogen meedoen in hun wijk of dorp. Om dat goed te laten verlopen zijn er binnen de regio West-Friesland met vele partijen afspraken gemaakt in het kader van het huisvesten van deze doelgroep. In 2021 en 2022 hebben we de Regionale Toewijzing (was toen een pilot) geactualiseerd en onderzocht waar de mogelijkheden lagen om mensen sneller te helpen en zo verdere problemen te voorkomen. Hierover zijn werkafspraken gemaakt met de gemeenten, zorgpartijen en corporaties en dat heeft ertoe geleid dat we op 7 maart 2022 een samenwerkingsovereenkomst hebben ondertekend.

Spoedzoekers

Om dakloosheid te voorkomen en de druk op de maatschappelijke opvang te verlichten hebben we als woningcorporaties een voorstel uitgewerkt voor het huisvesten van spoedzoekers. Na veel en langdurig overleg is besloten dit aan de gemeenten te laten. In de praktijk blijkt dat alleen de gemeente Hoorn dit adequaat heeft opgepakt. Wij denken dat we nog veel spoedzoekers hebben binnen ons werkgebied, zij wonen illegaal, bijvoorbeeld op campings of in schuren.

Ex-AMV

We hebben bewust met alle betrokken partners samen aan een sluitende aanpak voor (on)zelfstandige huisvesting van ex-Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (ex-AMV) gewerkt. De voogdijtaak vanuit Nidos eindigt wanneer de AMV'er de 18-jarige leeftijd bereikt en dat betekent in het ergste geval dat deze in het dak- en thuislozencircuit terecht komt. We hebben deze groep dan ook meegenomen in de samenwerkingsovereenkomst Maatschappelijke Uitstroom tussen gemeenten, zorgpartijen en corporaties, om ze te helpen aan passende huisvesting binnen West-Friesland.

¹⁴ Maatschappelijke opvang (MO) en Beschermd wonen (BW) vallen binnen de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en zijn de verantwoordelijkheid van de gemeenten. De Regionale Toegang hiervoor geldt voor de zeven regiegemeenten: Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Drechterland, Stedebroec en Enkhuizen.



Prikkelarm wonen

Al enkele jaren zetten wij ons samen met de collega corporaties in voor een woonvoorziening voor kwetsbare mensen die in een normale woonomgeving te veel prikkels ervaren en daardoor overlast gevend gedrag gaan vertonen. In 2022 hebben we de eerste gesprekken gehad over een geschikte locatie en is er een werkgroep opgericht die een begeleid wonen woonconcept opstelt.

We kijken daarnaast ook naar een locatie voor prikkelarme woningen voor volwassen personen die een Autisme Spectrum Stoornis hebben maar wel zelfstandig kunnen en willen wonen.



Duurzaamheid en onderhoud

Op het gebied van onderhoud en duurzaamheid kijken we uiteraard naar de behoefte van onze huurders nu, maar ook van de generaties daarna. Al enkele jaren zijn we heel actief onze woningbezit te verduurzamen. In 2050 moet ons woningbezit CO2-neutraal zijn. We kiezen zoveel als mogelijk voor een no-regret-beleid. Dat wil zeggen dat we alleen maatregelen en technieken toepassen die hun waarde hebben bewezen en die optimaal bijdragen aan onze duurzaamheidsdoelstellingen.

We zijn trots dat we in de Aedes Benchmark bij de eerste tien corporaties staan op dit onderdeel (5^e plaats in Nederland). In de provincie Noord-Holland staan we op de 1^e plaats, op de voet gevolgd door Woningstichting Langedijk en Woningstichting Kennemer Wonen.

Routekaart Duurzaamheid 2050

Motie Hermans en uitvoering Routekaart Duurzaamheid in 2022

In 2022 hebben we uitvoering gegeven aan de [Motie Hermans](#), een deel van de Verhuurderheffing is gebruikt om te investeren in duurzaamheid. Dit alles om versneld de energielasten voor onze huurders te verlagen. Wij vinden acceptabele huurlasten (dat is meer dan alleen de huurprijs) voor onze huurders heel erg belangrijk.

Niet alleen het verbeteren van het energetisch niveau van de woning leidt tot een verlaging van de woonlasten, ook het woongedrag aanpassen kan hieraan bijdragen. Met de inzet van energicoaches die huurders handige tips geven kunnen woonlasten nog verder omlaag gebracht worden. We zijn in 2022 gestart met een pilot. Het bleek helaas nog niet het succes dat we hadden gewenst, maar we gaan hier in 2023 mee verder.

In ons Werkplan 2023 hebben we extra investeringen opgenomen voor het plaatsen van zonnepanelen, (hybride) luchtverwarming en aanbrengen van extra bodemisolatie. Dit alles om de energielasten voor onze huurders te verlagen. We doen wat we kunnen binnen onze mogelijkheden.

De energietransitie

Voor het aardgasloos maken van onze woningen gingen we in 2022 door op de ingeslagen weg. We voeren al geruime tijd het beleid dat bij mutaties van woningen en bij het vervangen van keukens de gasleidingen worden verwijderd en dat daarvoor inductie koken in de plaats komt. In 2023 gaan we alle woningen, die geen vloerisolatie hebben, voorzien van bodemisolatie.

Werkzaamheden verduurzaming

We hebben een bedrag van € 4,5 miljoen begroot voor duurzaamheidsmaatregelen en overige woningverbeteringen. De uitvoering van enkele begrote dak- en gevelrenovaties (voor een bedrag van € 2,7 miljoen) is naar 2023 doorgeschoven. Over 2022 is € 2,3 miljoen aan verbetering en/of verduurzaming gerealiseerd. De belangrijkste investeringen zijn:

- Installeren van hybride warmtepompen



- Het verwijderen van gasleidingen uit keukens bij keukenrenovatie en het aanleggen van een extra groep en elektraleiding voor koken op inductie
- Schilrenovatie van daken, gevels of een combinatie daarvan, waaronder € 0,5 miljoen voor de laatste fase van project Dahliastraat en Hyacintenlaan in Hoogkarspel
- Plaatsen van zonnepanelen

Ontwikkeling duurzaamheidsvoorzieningen

	Stand eind 2021	Aangebracht in 2022	Stand 2022		
PV aantal woningen	1144	251	1395	49%	Van het woningbezit
PV aantal panelen	8606	1859	10465		
Warmtepompen	338	71	409	33%	Van het woningbezit heeft (hybride) warmtepomp
Hybride systemen	441	88	529		
Vloer-/bodemisolatie	493	61	554	45%	Van alle ongeïsoleerde vloeren (bouwjaarklasse 1 en 2)
Gasloze keukens	978	174	1152	41%	Van het woningbezit
Gasloze woningen	322	45	367	13%	Van het woningbezit
PV en Led woongebouwen	12	2	14		
PV aantal panelen woongebouwen	296	33	329		

Overige werkzaamheden op het gebied van duurzaamheid

- In 2020 hebben we de routekaart naar CO2-neutraal in 2050 vastgesteld met daarbij de eerste versie van de bijbehorende meerjarenduurzaamheidsbegroting (MJDB). De MJDB is verwerkt in de meerjarenonderhoudsbegroting (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 moeten evalueren.
- In 2021/2022 hebben we in Hoogkarspel een eerste woningcomplex (Dahliastraat en Hyacintenlaan) voorzien van gevelisolatie aan de buitenzijde en nieuwe kozijnen. Tegelijkertijd werden hybride warmtepompen geplaatst. Het is een aanpak waar we veel vertrouwen in hebben, de reacties van bewoners en andere mensen uit het dorp zijn zeer positief. Het aanzicht van de buurt is sterk verbeterd en in de toekomst hebben we minder onderhoud aan deze verduurzaamde woningen.
- 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.
- In 2022 hebben we deze aanpak verder doorgevoerd bij meerdere complexen. Bij complex Viskuil/Flamingolaan in Andijk konden de woningen door de verduurzaming van de buitenzijde zelfs geheel gasloos gemaakt worden. Andere projecten zijn grotendeels doorgeschoven naar 2023 om verschillende redenen. Enkele projecten zijn al in uitvoering.
- 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.
- Op 2 woongebouwen hebben we pv-panelen aangebracht voor de energie van centrale voorzieningen en voor de woningen. We hebben deze woongebouwen geheel gasloos gemaakt.



Circulair bouwen en Clean2Anywhere woonunits

We volgen ontwikkelingen bij partijen die bouwen en ontwikkelingen bij andere corporaties. Zoals eerder vermeld zijn we in PWW verband betrokken bij de realisatie van de flexwoningen van Clean2Anywhere. Het zijn duurzame woningen, gebouwd uit afval en deze hebben tevens een materialenpaspoort, zodat we bij sloop exact weten welke materialen zijn gebruikt en hoe we deze kunnen hergebruiken. Dat betekent wellicht een ander beleid in de toekomst, niet direct nieuw materiaal toepassen, maar vervangen door gebruikt materiaal. Verder kun je denken aan het vervangen van materialen niet meer op basis van de theoretische levensduur, maar op de situatie zelf. Hierover gaan we in 2023 intern en met de Huurdersraad nader in gesprek; hoe te komen tot een circulair beleid. Landelijk is nog onduidelijk wat het einddoel is bij circulair bouwen en hoe de weg naar 100% circulair in 2050 ingevuld moet worden.

Klimaatadaptatie

We zien dat de gemeenten werken aan beleidsrichtlijnen over *natuur inclusief* bouwen en biodiversiteit. Dit heeft niet alleen gevolgen voor onze nieuwbouw, maar zeker ook voor de bestaande woningvoorraad.

Eigen organisatie

Ook intern werken we aan duurzaamheid, denk hierbij aan ons kantoor en wagenpark. Onze bedrijfsauto's zijn elektrisch, alleen de onderhoudsbussen nog niet. We kijken samen met de medewerkers welke duurzaamheidsslagen we nog kunnen maken.

Onderhoud

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 in 2022 € 892.000. De werkelijke kosten bedroegen € 805.000. Naast de reguliere uitgaven voor reparatie en serviceonderhoud hebben we bij meer dan 800 woningen een controle van het hang & sluitwerk uitgevoerd.

Planmatig onderhoud

Voor planmatig onderhoud hadden we voor 2022 een bedrag begroot van € 5,6 miljoen. We hebben in totaal € 2,6 miljoen uitgegeven. Een deel van de begrote uitgaven is doorgeschoven naar 2023, dit betreft het onderhoudsdeel van enkele dak- en gevelrenovatieprojecten.

De belangrijkste activiteiten waren:

- Buitenschilderwerk. Er is bij 156 woningen een complete schilderbeurt uitgevoerd. Bij 111 woningen is een controlebeurt schilderwerk uitgevoerd. Waar nodig is gelijktijdig reparatie aan kozijnen, ramen en deuren uitgevoerd.



- Cv-ketels. Er zijn 8 cv-ketels vervangen door een nieuwe cv-ketel. Daarnaast is in 82 woningen de cv-ketel vervangen door een hybride installatie (cv-ketel in combinatie met een warmtepomp) en bij 53 woningen zijn we overgegaan op elektrische na-verwarming (gasloos).
- Badkamerrenovatie. Er zijn 27 badkamers gerenoveerd, verspreid over verschillende complexen.
- Keukenrenovatie. Er zijn 34 keukens gerenoveerd.
- Dakrenovatie. Bij 15 woningen is dakrenovatie uitgevoerd.
- Mechanische ventilatie en WTW¹⁵. Er zijn 154 mechanische ventilatieboxen vervangen.

¹⁵ WTW staat voor 'warmteterugwinning'. Het idee achter een wtw-systeem is eenvoudig: de warmte van afgevoerde lucht wordt met een warmteterugwinsysteem via een warmtewisselaar overgedragen aan koude lucht, die daardoor opwarmt zonder dat u daarvoor (extra) gas of elektriciteit hoeft te gebruiken.



Samenwerken

Wij zoeken actief de samenwerking met onze belanghouders. Naast de Huurdersraad kennen we verschillende grote en kleine belanghouders waarmee we samenwerken. Dit zijn: gemeenten, zorgpartijen, welzijnsinstellingen en andere corporaties. In het kader van leefbaarheid werken we nauw samen met Wonen Plus en het Vrijwilligerspunt.

Samenwerken met onze huurders

Onze huurders nemen een bijzondere plek in. Wij zijn er voor hen, de belangen van onze huurders staan op de eerste plaats. Door zichtbaar te zijn in de wijken kunnen we meer aandacht geven aan de individuele huurders. Maar ook door middel van mailingen, ons bewonersblad Huis&Raad, onze website, kantoorbezoeken, telefoons, e-mails en brieven hebben we contact met onze huurders. In onze ondernemingsvisie staat opgenomen dat we meer zichtbaar willen zijn in de buurt. Onze medewerkers rijden in bedrijfsauto's met logo en dragen herkenbare werkkleding. Zij staan huurders bij waar nodig, eventueel ondersteund door Wonen Plus of het Vrijwilligerspunt.

Bewonerscommissies

Er zijn 8 bewonerscommissies actief: 1 in Andijk, 1 in Hoorn en 6 in gemeente Drechterland. De bewonerscommissies zorgen voor sociale cohesie tussen huurders en de leefbaarheid van het woongebouw waar zij actief zijn. 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. Met alle bewonerscommissies is minimaal 1x overleg geweest in 2022.

We hebben in 2022 weer een 'dag van de bewonerscommissies' georganiseerd, waarbij de leden van de verschillende bewonerscommissies elkaar hebben gesproken en wij hen hebben bijgepraat over de ontwikkelingen binnen Het Grootslag.

Huurdersraad

We overleggen regelmatig met de Huurdersraad en haar werkgroepen over organisatorische en beleidsmatige zaken. Twee van de leden van de raad van toezicht (RvT) zijn voorgedragen door de Huurdersraad, deze twee leden wonen de vergaderingen van de Huurdersraad met de bestuurder als toehoorder bij. Met ingang van 2023 vindt er een jaarlijks overleg plaats tussen de RvT en de Huurdersraad. De Huurdersraad krijgt (ambtelijk en financieel) ondersteuning zodat zij haar taken zo goed mogelijk kan uitvoeren.

In 2022 bespraken we onder andere de volgende onderwerpen met de Huurdersraad:

- Streefhuurbeleid;
- Jaarstukken 2021;
- De Verhuurrapportage 2021;
- De Klachtenrapportage 2021;
- Het Volkshuisvestelijk bod 2023 en de Prestatieafspraken 2023 per gemeente;
- Werkplan en meerjarenbegroting 2023;
- Investeringsbegroting 2023;



- Stand van zaken bouwprojecten en plannen;
- Opgaven en kaders Vastgoedsturing;
- Leefbaarheid in de wijken;
- De afschaffing van de Verhuurdersheffing;
- De Routekaart naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2025.

Voor meer informatie verwijzen wij naar het [jaarverslag van de Huurdersraad De Driehoek](#).

Klanttevredenheid

Samen zorgen we ervoor dat onze huurders zo goed mogelijk worden geholpen. We slaagden erin de klanttevredenheid van onze dienstverlening op peil te houden.

Iedere dag werken wij aan de kwaliteit van onze dienstverlening.

Ons klanttevredenheidsonderzoek voeren wij uit met onderzoeksbureau KWH. We meten de klanttevredenheid bij de volgende gebeurtenissen:

- bij nieuwe huurders (het betrekken van een woning);
- bij vertrokken huurders (het opzeggen van een woning);
- wanneer een reparatieverzoek is gedaan;
- wanneer onderhoud aan iemands woning is uitgevoerd.

In 2022 scoorden we via de Aedes Benchmark een triple A score, qua huurdersonderhoud.

- 8,4 voor het betrekken van een woning (in 2021 was dit 8,5 en landelijk in 2022 7,7);
- 8,1 voor het verlaten van een woning (in 2021 was dit 7,5 en landelijk in 2022 7,6);
- 8,0 voor reparatieverzoeken (in 2021 was dit 7,8 en landelijk in 2022 7,7);
- 7,3 voor onderhoud (in 2021 was dit 7,0 en landelijk in 2022 7,0).

We zijn trots op iedereen die elke dag zijn best doet voor onze huurders. Samen met onze partners en gemeenten. We blijven kijken naar verbeter- en leerpunten uit de Aedes Benchmark én het huurdersonderzoek van KWH.

Zo hebben we in 2022 besloten om in 2023 onze enquêtes uit te breiden. Op deze manier kunnen we veel beter zien wat huurders belangrijk vinden. Daarmee kunnen we beter sturen op de verbetering van de kwaliteit van onze dienstverlening. Daarnaast gaan we aftersales gesprekken voeren met nieuwe huurders. Dit geeft ons meer inzicht in het verloop van ons interne mutatieproces en laat ons zien of we op de goede weg zitten.

Samenwerken met gemeenten

Zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau overleggen we regelmatig met gemeenten (veel ambtelijk, maar ook bestuurlijk). We vinden een goede samenwerking met gemeenten erg belangrijk. Zo maken we elk jaar prestatieafspraken met de gemeenten Drechterland en Medemblik. Belangrijke onderdelen van volkshuisvesting komen da aan bod. Denk aan sociaal domein, leefbaarheid, woningen en duurzaamheid. Ook met de gemeente Hoorn hebben we regelmatig overleg, alleen hebben we met hen nog geen prestatieafspraken, maar wel een activiteitenlijst voor onze reguliere woningen, betreffende onderhoud, duurzaamheid en leefbaarheid.



Samenwerken met zorgpartijen

De afgelopen jaren heeft de overheid ingezet op het langer zelfstandig thuis wonen van senioren en bijzondere doelgroepen. Veelal zijn dit huurders van corporatiewoningen en leidt dit tot meer kwetsbare bewoners in een wijk. We willen in prestatieafspraken met gemeenten en zorgpartijen afspraken maken over wonen, zorg en leefbaarheid in de wijk.

Door het scheiden van wonen en zorg en productieafspraken in de ouderenzorg neemt de druk in verzorgingshuizen toe. In overleg met gemeente en de zorgorganisaties wordt getracht om (nieuwe) maatschappelijke initiatieven te ontwikkelen.

Samenwerken met andere corporaties

Aedes, VTW, WSW, Woonbond en Aw

We zijn als woningcorporatie aangesloten bij Aedes. Onze raad van toezicht is aangesloten bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Het Waarborgfonds Sociale Woningcorporaties (WSW) biedt ons een ingang om eenvoudig op de financiële kapitaalmarkt te komen voor het aangaan van leningen voor bijvoorbeeld nieuwbouw. Het WSW is feitelijk een gezamenlijke waarborg, waarin we als woningcorporaties samen garant staan voor alle financiële verplichtingen van de sector. De gemeenten en het Rijk staan garant wanneer de corporaties het gezamenlijk niet kunnen opvangen. Onze Huurdersraad De Driehoek is lid van de Woonbond. Wij allen worden extern gecontroleerd (extern toezicht) door de Autoriteit woningcorporaties.

Platform West-Friese woningcorporaties (PWW)

We werken veel samen met andere woningcorporaties (Intermaris, De Woonschakel en Welwonen en de beide gemeentelijke woningbedrijven in Opmeer en Koggenland) in West-Friesland in PWW verband. We bieden onze woningen aan op www.woonmatch.nl en hebben gezamenlijke projecten als de Clean2Anywhere woonunits. Ook participeren we gezamenlijk in regionale samenwerkingsverbanden met gemeenten en belanghouders. We hebben gezamenlijk het bod aan de West-Friese gemeenten gedaan voor het bouwen van 400 nieuwbouwwoningen.

Samenwerkingsverband Thuis boven Amsterdam (TbA)

Ons werkgebied maakt onderdeel uit van de Volkshuisvestelijke regio Noord-Holland-Noord. De bestuurders van de 13 corporaties komen met enige regelmaat bijeen in het samenwerkingsverband 'Thuis boven Amsterdam' (TbA). We behandelen daar de bovenregionale zaken en zijn tevens gesprekspartner voor de provincie, het Hoogheemraadschap en het bestuurlijk overleg van de gemeenten 'Holland boven Amsterdam'. We bespreken de woondeal, RES (Regionale Energie Strategie), woningmarkt, klimaatadaptie en zaken uit de Veiligheidsregio Veiligheid en verwarde personen. Verder onderzoeken we samenwerkingsmogelijkheden en geven we elkaar tips en trucs op het gebied van bouwen, wonen en duurzaamheid.

Project loopbaan

[Project loopbaan](#) is een initiatief van 16 corporaties (corporaties van de TbA, en corporaties uit de gemeenten Haarlem, Heemskerk, Velsen en Zaandam). Het project werkt aan een duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Elk jaar wordt er gewerkt met een ander thema, in 2022 was het thema: 'aantrekkelijke werkgever'.



Leefbaarheid

Leefbare wijken en buurten

Eén van onze kerntaken is het in stand houden van een goede leefbaarheid in onze wijken. We zijn een dienstverlenende en ondersteunende organisatie en zoeken proactief de verbinding met onze bewoners. We zijn betrokken bij onze huurders en betrekken hen bij ons werk, collectief via de Huurdersraad, MAR of Bewonerscommissie en individueel. Als we weten wat er bij onze bewoners speelt, kunnen we hen nog beter van dienst zijn. We onderhouden persoonlijk contact, faciliteren buurtactiviteiten, zijn aanwezig in de wijken en bespreken met bewoners en belanghouders wat er speelt. Samen met zorg- en welzijnspartners bieden we een passende oplossing voor sociale en maatschappelijke uitdagingen als armoede, kwetsbaarheid en veiligheid. Onze drie consultants leefbaarheid zijn onze ogen en oren. Zij hebben ieder hun eigen wijken en zorgden ook in 2022 voor een herkenbaar en vertrouwd gezicht in de wijk.

Individuele ondersteuning en leefbaarheidsinitiatieven

Participatie is een van de pijlers van leefbaarheid. Dit is de reden waarom we investeren in verbinding. Dat doen we door aandacht te hebben voor bewoners- en netwerkprocessen, en het ondersteunen van initiatieven die waardevol zijn voor leefbaarheid en binding. Voorbeelden hiervan zijn het Beste Buurt Idee en Het Grootslag Ondersteuning Budget.

Het [Beste Buurt Idee](#) is een regeling waarbij wij huurders financieel ondersteunen bij initiatieven die de leefbaarheid van de woonomgeving en/of de sociale cohesie van een buurt versterken. Denk aan het plaatsen van een zitbank of bloembakken of een bijdrage aan een buurtfeest. We doen dit samen met de Huurdersraad: de werkgroep Beste Buurt Idee beoordeelt de aanvraag. In afwijkende situaties kunnen we zelf een bijdrage toekennen. In 2022 zijn er 8 aanvragen toegekend en 1 afgewezen.

Met het [Grootslag Ondersteuning Budget](#) (GOB) ondersteunen we individuele huurders als dat nodig is. Het kan om kleine onderhoudswerkzaamheden gaan, maar ook in situaties om het leven weer een beetje op de rit te krijgen. Denk aan inrichting van de woning en het bekostigen van hulpmiddelen voor in de woning. In 2022 zijn er 12 aanvragen toegekend en 3 afgewezen.

Daarnaast hebben we voor het team leefbaarheid een budget beschikbaar gesteld om mensen te ondersteunen. Denk hierbij aan hulp bij de inrichting van een voor de huurder tijdelijke woning.

Buurtbemiddeling

In de gemeente Drechterland werken we samen aan buurtbemiddeling. 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 levenssfeer. 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).

Partners in zorg en aanpak overlast

Voor complexe casussen, waarbij er problemen op meerdere leefgebieden spelen bij een huurder, kunnen we terecht bij het Zorg- en Veiligheidshuis: een netwerk van samenwerkingspartners van de



corporatie, zoals politie, gemeente, GGZ, jeugdhulp, etc. Alle partners kunnen een casus inbrengen. Samen analyseren we het probleem en maken we een plan van aanpak.

We werken 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.

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, Esdégé-Reigersdaal, Omring, WilgaerdenLeekerweide, Legers des Heils, et cetera.

Wonenplus

We werken met verschillende belanghouders samen en met [WonenPlus](#) hebben, we mede op verzoek van het Aw (Autoriteit woningcorporaties), een aangepaste samenwerkingsovereenkomst ondertekend. WonenPlus is er voor alle ouderen die zelfstandig wonen en wat hulp kunnen gebruiken bij kleine klussen rondom het huis. In 2022 waren 512 huurders van Het Grootslag tevens lid van Wonenplus. De samenwerking heeft geleid tot 831 verrichte werkzaamheden tussen huurders van Grootslag en Wonenplus-vrijwilligers voor alle praktische diensten, waarvan 297 matches woongerelateerde klussen betrof.

In de afspraak hebben we een aanname gedaan van 225 woongerelateerde werkzaamheden, zodat we in 2022 ruimschoots ons gezamenlijk doel hebben gerealiseerd: het leven van huurders mooi maken en houden.

Meer leefbaarheidsactiviteiten leest u in onze [Leefbaarheidsrapportage 2022](#).



Eigen organisatie

Onze collega's: onze trots

De flexibiliteit en dienstverlening waar we gedurende de COVID-19 periode door onze huurders voor werden gewaardeerd, toonden onze collega's in 2022 ook. We hebben in 2022 een behoorlijk aantal personele wisselingen gehad. De formatie van de afdeling Vastgoed is met 4 medewerkers uitgebreid, daarnaast heeft een collega zich verder kunnen ontwikkelen, zij stroomde binnen de organisatie door. Verder hebben we voor 4 functies besloten dat deze niet opnieuw ingevuld worden, diverse taken zijn opnieuw verdeeld of uitbesteed. In totaal vulden we, mede door de doorstroom en uitbreiding, 10 vacatures in. Dit hoge aantal wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd en vervroegde uitdiensttreding van 5 medewerkers.

De Strategische Personeelsplanning (SPP) kreeg een vervolg en zal in 2023 worden geëvalueerd. Mede aan de hand van SPP hebben we vacatures goed weten in te vullen. Daarbij hebben we aandacht besteed aan het behouden van onze organisatiecultuur, dit door middel van uitgebreide inwerkprogramma's en teambuilding. Verder hebben we in het kader van SPP bepaald welke kwaliteiten we cruciaal achten voor onze medewerkers, dit zijn: Eigenaarschap, Samenwerken, Oplossingsgericht en Sociaal vaardig.

Het Hybride werken heeft een vaste plek gekregen in onze dagelijkse bedrijfsvoering, na een versnelde invoering in de COVID-periode, in de vorm van het beleid 'Plaatsonafhankelijk werken'. Een groot deel van de medewerkers maakt gebruik van de mogelijkheid om een deel van de werkweek thuis te werken.

We besteden veel aandacht aan de ontwikkeling van onze medewerkers en stimuleren dat ze 'bij' blijven op hun vakgebieden. Door het grote aantal nieuwe medewerkers, het Loopbaanontwikkelingsbudget en de SPP ontvingen we een bovengemiddeld aantal opleidingsaanvragen.

In 2022 heeft er een PMO (Preventief Medisch Onderzoek) plaatsgevonden. Alle medewerkers zijn hiervoor in de gelegenheid gesteld, 27 medewerkers hebben hiervan gebruikgemaakt. De resultaten van het onderzoek zijn met de OR besproken. Een tweetal punten (werkdruk en klimaatbeheersing) zijn mede op verzoek van de OR nader onderzocht en uitkomsten teruggekoppeld. Het ziekteverzuim was in 2022 laag (2,4%), zeker in vergelijking met het landelijk gemiddelde (5,6%).

Management

In 2022 bestond het Managementteam van Het Grootslag uit:

De heer J.Th. (Hans) Kröger, directeur-bestuurder
De heer S. (Sander) Weel, manager Financiën
De heer M. (Mark) Laan, manager Vastgoed
Mevrouw H. (Henriëtte) Doppenberg, manager Klant & Wonen
De heer T. (Tom) Werkhoven, bestuursondersteuner en secretaris

Daarnaast woonden de volgende medewerkers een aantal MT-vergaderingen deels bij:
De heer W. (Wim) Klaassen, controller (voor financiële zaken),



Mevrouw M. (Maritha) Hoogland, manager Kwaliteit en Procesoptimalisatie (voor kwaliteit, geschillen en processen) In 2022 is zij tijdelijk vervangen, vanwege een sabbatical, door mevrouw A. (Anna) Huisman.

Ondernemingsraad

In 2022 bestond de ondernemingsraad (OR) van Het Grootslag uit:

De heer B. (Bart) Bakker, voorzitter
Mevrouw H. (Heleen) Korver, secretaris
Mevrouw M. (Marije) Kee, lid

In 2022 waren er 6 geplande overlegvergaderingen tussen OR en directeur bestuurder. Bij deze gesprekken is ook altijd de HR-adviseur 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 verdiepende vragen op diverse onderwerpen. De inzet is altijd om samen tot de beste oplossing te komen. De OR publiceert voor de medewerkers op Intranet een eigen jaarverslag.

Vertrouwenspersoon

We hebben een externe vertrouwenspersoon van de Bedrijfsgezondheidsdienst Noord West. De vertrouwenspersoon doet jaarlijks verslag aan het bestuur en de OR.

Er zijn in de periode 1 januari 2022 t/m 31 december 2022 bij de vertrouwenspersoon geen meldingen binnengekomen.

Integriteit

Integriteit is een voortdurend aandachtspunt. Onze integriteitscode beschrijft hoe wij hier invulling aan geven. In 2022 hebben we tijdens diverse overleggen met medewerkers, MT, OR en raad van toezicht bij dit onderwerp stilgestaan. We hebben een aantal concrete situaties besproken met elkaar. Uit de gesprekken die we gehouden hebben kwam naar voren dat men de achterliggende belangen scherp op het netvlies heeft staan, eigen voorbeelden inbrengt en waarde hecht aan het concreet maken van afwegingen.

Omgang met Privacy (AVG)

Voor het onderwerp 'Privacy en de Algemene Verordening Gegevensbescherming' hebben we een werkgroep die in 2022 5 keer bij elkaar gekomen is om de voortgang en lopende zaken te bespreken. Verder hadden we een aantal punten die we wilden oppakken en hebben uitgevoerd in 2022:

- Bewustwordingsacties om medewerkers (nog) meer bewust te maken van privacyvraagstukken;
- Inhoudelijke gesprekken met (individuele) medewerkers om specifieke thema's te bespreken;
- De uitvoering van een IT-audit;
- Bewustwordingsacties om medewerkers (nog) meer bewust te maken van het thema informatiebeveiliging.

We hebben in 2022 geen privacy klachten van huurders ontvangen. Ook zijn er geen aanvragen binnengekomen voor inzage in het eigen dossier. We hebben een mogelijk datalek ontdekt, dit bij het verzenden van een e-mail. We hebben een melding gedaan aan de betrokken huurder en de situatie is tot tevredenheid van betrokkenen opgelost. Het incident is gemeld bij onze medewerker



die de rol van privacy-officer heeft. Deze heeft het incident beoordeeld en opgenomen in het interne meldingsregister van Het Grootslag.



Financiële continuïteit en risicomanagement

Jaarrekening

Ook in het boekjaar 2022 stellen we een enkelvoudige jaarrekening op. Het resultaat en het vermogen van de DAEB¹⁶-tak en niet-DAEB-tak van Het Grootslag zijn opgenomen in de jaarrekening. Bij de beoordeling vallen we als corporatie in het zogenaamde 'verlicht regime'. Dit hoofdstuk beschrijft de financiële positie en de ontwikkelingen in 2022.

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is voor Het Grootslag een belangrijk uitgangspunt. We stellen onze financiële gezondheid voorop om zo onze maatschappelijke rol op lange termijn te kunnen blijven uitoefenen. We opereren binnen de vastgestelde financiële kaders en leggen intern en extern verantwoording af over onze financiële prestaties.

De financiële continuïteit van Het Grootslag wordt door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het [Waarborgfonds Sociale Woningbouw](#) (WSW) beoordeeld op basis van onderstaande vier financiële ratio's, daarnaast hebben we eigen normen en een interne ratio.

Financiële ratio's ultimo 2022			
<i>Ratio</i> ¹⁷	<i>Norm WSW</i>	<i>Interne norm</i>	<i>Werkelijk</i>
Solvabiliteit	minimaal 15%	minimaal 25%	56,7%
Interest Coverage Ratio	minimaal 1,4	minimaal 2,5	3,6
Loan-to-Value	maximaal 85%	maximaal 65%	41,3%
Dekkingsratio	maximaal 70%	maximaal 50%	24,0%
Externe financiering per vhe	-	maximaal € 41.034	€ 35.547

Voor alle ratio's geldt dat we ruim binnen de interne en externe normen blijven.

Verantwoording

Verantwoordelijk voor het interne toezicht is de raad van toezicht (RvT). Die wordt hierbij ondersteund door onze externe accountant, Share Impact. De RvT geeft jaarlijks opdracht aan de accountant voor het controleren van de jaarrekening van de stichting Het Grootslag en onderzoek op grond van het accountantsprotocol en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Extern toezicht

De belangrijkste externe toezichthouders van Het Grootslag zijn, naast de gemeenten Drechterland, Hoorn en Medemblik en de Huurdersraad, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het

¹⁶ Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (DAEB): sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid.

¹⁷ De solvabiliteit meet de verhouding tussen de beleidswaarde en het balanstotaal op basis van beleidswaarde; de Interest Coverage Ratio laat zien hoe vaak de jaarlijkse rentelast betaald kan worden uit het directe rendement uit vastgoedexploitatie; de Loan-to-Value meet de verhouding tussen de schuldpositie en de beleidswaarde; de dekkingsratio meet de verhouding tussen het schuldrestant van de door het WSW geborgde lening en de waarde van het bij het WSW ingezet onderpand.



Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), aan wie wij wettelijk verplicht zijn te verantwoorden. De Aw en het WSW beschikken over gestandaardiseerde informatie van Het Grootslag om hun toezichtstaak goed te kunnen uitvoeren. Via SBR (Standard Business Reporting) Wonen, worden jaarlijkse prognose- en verantwoordingsgegevens bij corporaties opgevraagd, bestaande uit:

- Bestuursverslag en jaarrekening
- Volkshuisvestingsverslag
- De prognosegegevens zoals opgenomen in de dPi
- Verantwoordingsinformatie in dVi
- De voorgeschreven accountantsverklaring, -mededelingen en –rapportages, zoals aangegeven in artikel 37 Woningwet.

Deze stukken moeten jaarlijks voor 15 december en 1 juli ontvangen zijn door SBR. We hebben voldaan aan bovengenoemde data.

Financieel resultaat

De jaarrekening 2022 is volgens de Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving opgesteld. Het resultaat over 2022 bedraagt € 16,7 miljoen negatief. Dit is € 75,9 miljoen lager dan het jaarresultaat over 2021 (€ 59,7 miljoen).

De belangrijkste afwijkingen zijn hieronder weergegeven:

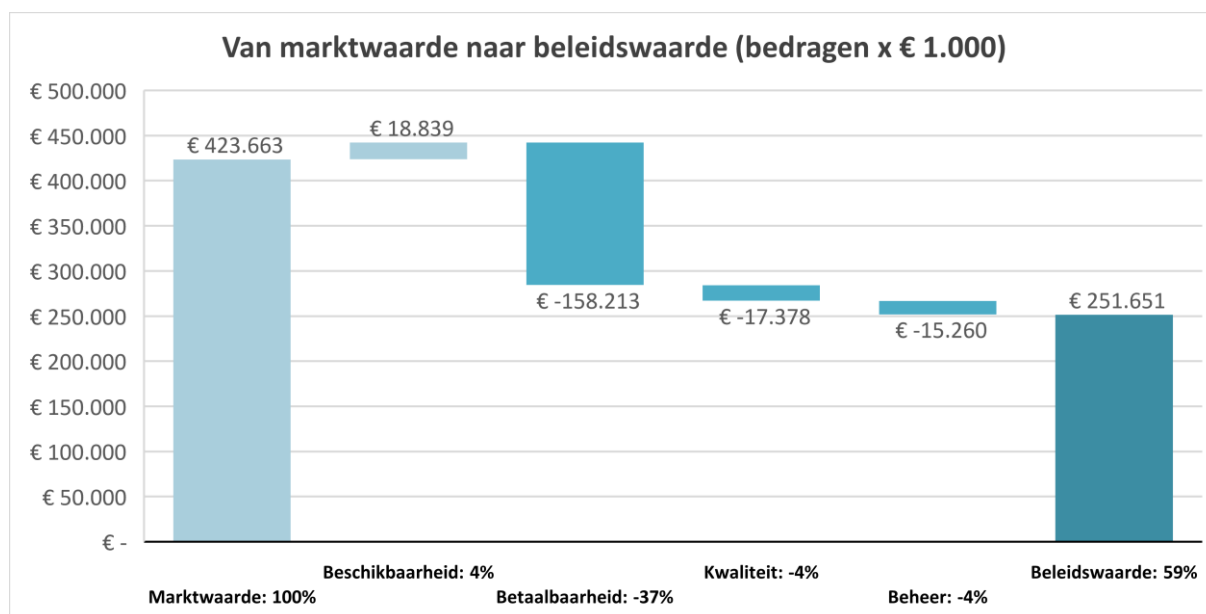
(Bedragen x € 1.000)	2022	2021	verschil resultaat
Waardeverandering vastgoedportefeuille De marktwaarde is in 2022 gedaald t.o.v. 2021, terwijl in 2021 juist een stijging t.o.v. 2020 te zien was.	-22.703	55.816	-78.519
Vennootschapsbelasting boekjaar Het fiscale resultaat over 2022 komt hoger uit dan over 2021	-1.612	-852	-760
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia In 2021 hebben we Vestia ondersteund door een voor hen gunstige leningruil.	-	-1.352	1.352
Heffingsrente belastingdienst In 2021 hebben we belastingrente betaald over herziene aanslagen vennootschapsbelasting 2017-2019	-	-709	709
Verhuurderheffing Het tarief voor de verhuurderheffing is in 2022 verlaagd van 0,526% naar 0,332%	-1.789	-2.370	581
Huuropbrengsten De stijging is met name het gevolg van uitbreiding van ons bezit (door aankoop) en de jaarlijkse huuraanpassing.	19.760	19.378	382



Waardering bezit

We beschikken over een groot vermogen dat niet op de bank staat, maar geïnvesteerd is in stenen, hoofdzakelijk sociale huurwoningen. Het bezit wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (hierna: marktwaarde). De marktwaarde van ons bezit bedroeg eind 2022 ongeveer € 423,7 miljoen (eind 2021: € 449,6 miljoen)¹⁸. Als we al ons vastgoed verkopen, zouden we deze marktwaarde kunnen omzetten in geld. Maar we hebben een maatschappelijk beleid: we willen voldoende woningen verhuren tegen een betaalbare huurprijs. Dat heeft tot gevolg dat onze woningen veel minder opleveren dan de marktwaarde. We noemen dit de beleidswaarde.

De beleidswaarde eind 2022 bedraagt € 251,7 miljoen, dit is 59% van de marktwaarde. Dat is hoger dan de beleidswaarde eind 2021, toen was deze € 232,4 miljoen, 51,7% van de marktwaarde verhuurde staat. Onderstaand is weergegeven hoe de beleidswaarde tot stand komt, via aanpassingen / afslagen op de marktwaarde.



1. Beschikbaarheid

In de beleidswaarde gaan we uit van verhuur van het vastgoed tot het einde van de levensduur. De doelstelling van Het Grootslag is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Daarom wordt van ons vastgoed maar een beperkt deel afgestoten. In het marktwaardemodel wordt voor elk verhuurbaar object berekend wat de waarde is bij verkoop en bij doorexploiteren. De hoogste waarde van deze twee geldt als marktwaarde. Omdat de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen gestegen is van 8% naar 10,4%, levert het doorexploiteren in de beleidswaarde een positief effect op van ruim € 18,8 miljoen (in 2021 was dit nog een afslag van € 19,6 miljoen).

¹⁸ De waardedaling ten opzichte van vorig jaar wordt voornamelijk veroorzaakt door wijziging van de verwachte toekomstige leegwaardeontwikkeling van woningen.



2. Betaalbaarheid

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 ruim € 158,2 miljoen. Omdat ons huurbeleid niet gewijzigd is ten opzichte van 2021, zien we ook een beperkt verschil in de afslag ten opzichte van 2021. Toen bedroeg de afslag € 157,7 miljoen.

3. 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 onderhoudsingenrepen 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 bijna € 17,4 miljoen. Ten opzichte van vorig jaar is deze beperkt afgenomen, toen was deze afslag € 18,1 miljoen.

4. 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 € 15,3 miljoen. Vorig jaar bedroeg deze afslag € 21,8 miljoen. De afslag is gedaald, doordat onze verwachte beheerlasten niet gestegen zijn, terwijl het normbedrag voor de marktwaarde wel gestegen is.

Dit alles samen heeft als gevolg dat de beleidswaarde ruim lager uitkomt dan de marktwaarde in verhuurde staat. Per eind 2022 bedraagt de beleidswaarde van ons bezit € 251,7 miljoen. Dit is € 172 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. 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.

Resultaat verdeeld in eigen vermogen

Per 31 december 2022 is in totaal € 211,4 miljoen (2021: € 233,7 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen als herwaarderingsreserve. Dit bestaat uit het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. Zoals hierboven geschetst zijn de mogelijkheden om de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren beperkt door onze ondernemingsdoelstelling, maar ook door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Bij mutatie van de woning wordt bij ons de huur niet verhoogd



tot de markthuur. De werkelijke onderhouds- en beheerlasten zijn hoger dan ingerekend in de marktwaarde.

Kasstroomen en Financiering

Wij willen blijven investeren in de bestaande woningvoorraad en in nieuwbouw. Daarvoor is het noodzakelijk om permanente toegang te behouden tot de kapitaalmarkt. Treasury heeft in 2022 dan ook weer aandacht gekregen en is besproken binnen het MT, auditcommissie en raad van toezicht. Hierbij zijn we geadviseerd door treasury adviesbureau Zanders. In ons financieringsbeleid hebben we een paar belangrijke uitgangspunten. Uiteraard willen we de gemiddelde financieringsrente van het totaal aan leningen zo laag mogelijk houden. Maar we willen jaarlijks over niet meer dan 15% van de leningenportefeuille renterisico lopen.

De leningenportefeuille per 31 december 2022 bedraagt € 102,5 miljoen¹⁹ (2021: € 106,1 miljoen) met een gemiddelde rentevoet van 2,15% (2021: 2,45%).

De kaders van ons treasurybeleid zijn vastgelegd in het treasurystatuut en het reglement financieel beleid en beheer. Dit reglement is voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties en zij heeft het reglement goedgekeurd. Alle besluiten over activiteiten op het gebied van financiering, beleggingen en rentemanagement worden genomen binnen de daarvoor vastgestelde kaders.

Om onze werkzaamheden goed te kunnen uitvoeren stellen we jaarlijks een treasuryjaarplan op. Dit hebben we begin 2022 weer gerealiseerd en voorgelegd aan het MT en de auditcommissie. De basis van het treasuryjaarplan 2022 is de goedgekeurde meerjarenbegroting 2022-2026. Het treasuryjaarplan is vastgesteld en goedgekeurd door de bestuurder en RvT van Het Grootslag. Het jaarplan vormt het mandaat waarbinnen in het desbetreffende jaar treasury-activiteiten kunnen plaatsvinden. Het Grootslag heeft in 2022 gehandeld binnen de kaders van dit treasuryjaarplan. In 2022 is voor € 5 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Alle aangetrokken leningen zijn door WSW geborgd.

Kasstroomen

De kasstroomen worden gesplitst in 1) operationele kasstroomen, 2) (des)investeringskasstroomen en 3) financieringskasstroomen.

Kasstroomen	(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
Operationele kasstroom		6.267	-3.020
(Des)investeringskasstroom		-125	-11.343
Financieringskasstroom		376	14.387
Wijziging kortgeldfaciliteiten		-4.000	-
Mutatie liquide middelen		2.518	24
Liquide middelen per 1 januari		1.326	1.302
Liquide middelen per 31 december		3.844	1.326
		2.518	24

¹⁹ exclusief het agio op de Vestia-lening



De operationele kasstroom is in 2021 negatief uitgekomen door hoge naheffingen vennootschapsbelasting over de jaren 2017-2019. Normaalgesproken komt de operationele kasstroom ruim positief uit, zoals in 2022 te zien is.

In 2022 is sprake van hoge verkoopopbrengsten vanwege verkoop van een gezondheidscentrum, waardoor het saldo van inkomsten en uitgaven van de (des)investeringskasstroom veel positiever uitkomt dan in 2021. Daarnaast hebben we in 2021 een appartementencomplex aangekocht voor € 6,9 miljoen.

Vanwege de hogere inkomsten en lagere uitgaven in 2022 hebben we minder externe financiering aan hoeven trekken en daarnaast € 4 miljoen kunnen aflossen op onze kortgeldfaciliteiten.

Omgaan met risico's

Net als elke organisatie heeft Het Grootslag te maken met risico's als gevolg van externe en interne ontwikkelingen. Risicomanagement heeft ook in 2022 nadrukkelijk de aandacht gehad, in juni en november is de doorontwikkeling en doorleving van risicomanagement zowel intern als met de RvT besproken.

Het afgelopen jaar is de inflatie sterk gestegen. Het grootste deel hiervan is een gevolg van de enorm toegenomen energieprijzen en voedselprijzen, voornamelijk door de oorlog in Oekraïne. De bouwrijzen, die al langere tijd toenemen, lopen hierdoor nog verder op. In combinatie met de opgaven op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming legt dit druk op zowel de betaalbaarheid van de woonlasten van onze huurders, als op onze financiële buffers. De afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023 biedt gelukkig enige ruimte, maar aan de besteding van de vrijgekomen middelen zijn wel eisen gesteld waar we rekening mee moeten houden.

Op lokaal niveau vormt het gebrek aan bouwlocaties een groot probleem. Dit wordt verstrekt door personele tekorten bij de gemeenten, die hierdoor problemen hebben om de taken op het gebied van ruimtelijke ordening op te pakken. Hierdoor loopt niet alleen de nieuwbouw vertraging op, maar ook de verduurzaming: we hebben de gemeenten nodig bij verduurzamingsprojecten vanwege de eisen die de welstand en de Natuurwet stellen. De wachttijden voor een sociale huurwoning lopen in de tussentijd steeds verder op.

Verder zien we dat cybercriminaliteit in toenemende mate problemen geeft bij collega-corporaties en andere dienstverlenende instanties. Dit vraagt om meer specifieke aandacht voor de risico's die hieruit voortvloeien.

In 2022 hebben zich geen grote risico's voorgedaan die een materiële impact op de organisatie of op de bedrijfsvoering hadden. Maar we zien wel enkele risico's op ons afkomen, dat betreft de sterk stijgende bouwkosten versus de woningnood. In 2023 gaan het MT en de RvT de discussie aan wat acceptabele normen zijn voor de juiste besluitvorming.

Risicomanagement

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.

Risicobeleid

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 beoordeelt het bestuur/MT/controller of op korte of lange termijn (extra) maatregelen nodig zijn om de genoemde risico's weg te nemen, te beperken of op te vangen. Deze risico's worden vastgelegd op risicokaarten en separaat worden risicomaatregelen uitgewerkt. Het streven is om continu te voldoen aan veranderende wetgeving en de principes van de Governancecode.

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 samen in de risicoparagraaf als onderdeel van de begroting, die aan de RvT wordt voorgelegd.

Risicobereidheid

Voor de risicobereidheid gaan we uit van risicobewust handelen (cultuuraspect) en beleidsrealisme. Beïnvloedbare risico's proberen we zoveel mogelijk te beperken of verlagen, de niet-beïnvloedbare risico's proberen we zoveel mogelijk te vermijden. We hebben tijdens de tweedaagse met RvT en MT gesproken over de risico's en de risicobereidheid. Zeker in de huidige tijd is dit van wezenlijk belang. Hoe zwaar wegen de financiële belangen versus de maatschappelijke opgave? Waar liggen de verantwoorde grenzen? In 2023 gaan we dit verder uitwerken. Naast onze huidige structuur zoeken we nieuwe handvatten voor continue verbetering van het interne beheersingsraamwerk, het risicobewustzijn en het risicobewust handelen.

Strategische risico's en beheersplannen

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



Portefeuillestrategie vastgoed

Risico	Beheersmaatregel
Beschikbaarheid Zijn er voldoende woningen beschikbaar voor woningzoekenden, die passend zijn qua betaalbaarheid en duurzaamheid?	Er is een grote vraag naar sociale huurwoningen in de regio's waar wij actief zijn. Om te kunnen voldoen aan deze grote vraag moeten we ons bezit uitbreiden. De lokale overheden hebben weinig bouwgrond ter beschikking, kampen met een tekort aan ambtelijke capaciteit en maken geen goede/harde afspraken met projectontwikkelaars over het realiseren van sociale huurwoningen. Hierdoor kunnen wij minder nieuwbouw realiseren, het heeft gevolgen voor de vereiste verjonging van ons woningbezit en de beschikbaarheid van voldoende woningen. Door in gesprek te blijven met gemeenten en projectontwikkelaars en initiatief te nemen als er kansen lijken te zijn pogen we meer mogelijkheden te krijgen ons bezit uit te breiden.
Aansluiten op de marktvraag Is de portefeuille voldoende afgestemd op de huidige en toekomstige marktvraag, waardoor verhuurbaarheid geen risico is én waardoor we kunnen voldoen aan onze volkshuisvestelijke opdracht?	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. Dit is opgenomen in ons beleidsplan voor Dynamische en duurzame vastgoedsturing en uitgewerkt in het portefeuilleplan, waar de wensportefeuille ²⁰ is opgenomen.
Marktontwikkelingen bouwsector Welke effecten hebben de ontwikkelingen in de bouwsector op de uitvoering van onze portefeuillestrategie?	In de bouwsector is sprake van grote prijsstijgingen. De strengere duurzaamheidseisen (zoals gasloos bouwen) leiden ook 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. Dat heeft gevolgen voor nieuwbouw, onderhoudswerkzaamheden en maatregelen in het kader van duurzaamheid. 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. 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 Leveren de investeringen het gewenste / noodzakelijke rendement op?	Wij zien het rendement op de investeringen in ons vastgoed sterk teruglopen door diverse ontwikkelingen: • De sterk gestegen tarieven in de bouwsector. • De grote behoefte aan verdere verduurzaming van onze woningen én uitbreiding van onze woningvoorraad door nieuwbouw. • Een beperkt rendement op investeringen in verduurzaming. • Beperkte mogelijkheden tot verhoging van huurprijzen, vanwege de zorg voor betaalbaarheid.

²⁰ Hierin is beschreven hoe de samenstelling van ons woningbezit in 2030 er uitziet.



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 de Aw en het WSW gestelde grenzen voor de prestatie-indicatoren.

Voor de bewaking maken we gebruik van rendementsberekeningen bij nieuwbouwprojecten, daarnaast volgen we de ontwikkeling van onze prestatie-indicatoren (in de begroting, kwartaalrapportages en jaarverslag).

Huurbeleid

In hoeverre zijn onze woningen betaalbaar voor onze doelgroep?

De sterk gestegen energietarieven zorgen voor sterk oplopende woonlasten in Nederland. We horen en zien steeds meer berichten over mensen die hun woonlasten niet meer kunnen betalen. Op dit moment valt het aantal huurders dat hierdoor in betalingsproblemen komt nog mee, maar we houden er rekening mee dat dit op zal lopen de komende tijd: de betaalbaarheid komt onder druk te staan, met name voor de mensen met de laagste inkomens.

We komen onze huurders hierin zo goed als mogelijk tegemoet door het voeren van een gematigd huurbeleid, het versneld verduurzamen van de woningen met de hoogste energievraag én het voeren van een sociaal incassobeleid.

KLANT EN IMAGO

Risico	Beheersmaatregel
Huisvesting bijzondere doelgroepen Wat betekent de eenzijdige instroom van minima, personen met verward gedrag of andere problematiek voor de leefbaarheid en voor ons imago?	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 zorgvraag in de wijk. Dit legt een steeds grotere druk op de leefbaarheid van woonwijken met veel sociale huurwoningen. Dit wordt versterkt doordat de ketenpartners hun taken niet in alle gevallen oppakken en/of aankunnen. Ook het hoger aantal te huisvesten statushouders draagt hier aan bij, zeker in combinatie met een teruglopende mutatiegraad. 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 de 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 Hoe beïnvloedt de beeldvorming van de sector de houding van huurders en andere belanghebbenden?	Politieke keuzes kunnen ons imago schaden. Denk hierbij aan een toenemend negatief beeld van de sector door het strikte inkomensbeleid bij verhuur, aan de zorgtransitie waardoor we in meerderheid huurders huisvesten met (zeer) lage inkomens en huurders met gezondheidsbeperkingen (zowel fysiek als geestelijk) en aan het onvoldoende kunnen realiseren van nieuwe woningen. 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 nemen. Dit doen we via ons bewonersblad, door middel van informatie en publicaties op onze



website, door actieve deelname binnen Aedes en via ons netwerk van belanghebbenden.

OVERHEID EN REGELGEVING

Risico	Beheersmaatregel
Regierol rijksoverheid/provincie/gemeente In hoeverre wordt de regierol door rijksoverheid, provincie en gemeenten goed ingevuld?	De gemeenten hebben een belangrijke rol toebedeeld gekregen op het gebied van de volkshuisvesting. We merken de afgelopen jaren dat de gemeenten steeds slechter in staat zijn de regierol waar te maken. Het ontbreekt deels aan visie, maar ook aan ambtelijke capaciteit om alle taken op te pakken, zoals de taken op gebied van planontwikkeling en de Natuurwet. Verder zien we bij de rijksoverheid dat ze meer grip willen krijgen op de totale woningbouw en dan in het bijzonder in het kader van de betaalbaarheid. De provincie moet hierbij een deel van de regie loslaten, waarbij de onderlinge samenwerking (gemeenten, provincie, corporaties en ontwikkelaars) en afstemming te wensen overlaat. Dit alles leidt tot ongewenste vertragingen op diverse gebieden, zoals nieuwbouw, verduurzaming en aanpak van leefbaarheidsproblematiek. We trachten zoveel mogelijk actieve betrokkenheid te realiseren door de gemeenten tijdig bij ontwikkelingen te betrekken. We participeren actief in de opzet van prestatieafspraken en voldoen tijdig en compleet aan deze afspraken. Daarnaast participeren we voortdurend in lokale en regionale beleidsontwikkeling en leggen we de uitkomsten voor een reeks van jaren vast in de prestatieafspraken. Om nog beter in te kunnen spelen op de diverse ontwikkelingen hebben we meerjarenafspraken gemaakt over de bouwproductie tot 2030.
Wet- en regelgeving Wat is de impact van veranderingen in wet- en regelgeving?	Door het inkomensafhankelijk en passend toewijzen zien we dat er meer huurbuurten ontstaan met bewoners die extra aandacht nodig hebben. Dit levert extra problemen op in het kader van leefbaarheid. De kosten om deze leefbaarheidsproblematiek 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 energietoeslag Wat zijn de gevolgen van aanpassingen in de huurtoeslagsystematiek voor de betaalbaarheid en financiële continuïteit?	De overheid bereidt een hervorming van de huurtoeslagsystematiek voor en bereidt nieuw beleid voor als vervanging van de in 2023 ingevoerde energieplafonds. Dit beleid moet vanaf 2024 gaan gelden. De kans bestaat dat dit gevolgen heeft voor betaalbaarheid van onze huurwoningen, omdat bepaalde inkomensgroepen minder toeslag gaan ontvangen. We houden ook rekening met de mogelijkheid dat er een extra bijdrage van de corporaties verwacht wordt, om de energielasten betaalbaar te houden voor de huurders. We lopen met ons huur- en duurzaamheidsbeleid vooruit op de mogelijke gevolgen: we streven er naar de woonlasten te beperken door middel van betaalbare huren en beperking van de energielasten.



ORGANISATIE EN BEDRIJFSVOERING

Risico	Beheersmaatregel
Veiligheid dataverkeer en privacy Zijn we in staat om de veiligheid en privacy van de in onze organisatie beschikbare informatie en persoonsgegevens te waarborgen?	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. We gebruiken hiervoor periodieke online trainingen voor alle medewerkers, daarnaast 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

Risico	Beheersmaatregel
Heffingen en belastingen Wat is de impact van de diverse heffingen en belastingen op onze financiële positie?	Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft, hiermee vervalt de grootste heffing waar we als sector mee te maken hebben. Helaas vervalt hiermee direct een aftrekpost voor de vennootschapsbelasting, waardoor deze hoger uitkomt. Dit wordt nog verstrekt door de verstrenging van de ATAD-richtlijn: deze beperkt de renteaftrek voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting bedraagt in de komende jaren tussen de € 1,2 en € 2,4 miljoen. De hoogte is vooral afhankelijk van de omvang van de onderhoudsuitgaven per jaar. Naast de vennootschapsbelasting hebben we de lokale belastingen en heffingen, die ook sterk gestegen zijn de afgelopen jaren. Deze bedragen rond de € 1,5 miljoen per jaar. Verder zijn er diverse kleinere heffingen, zoals de obligoheffing en de heffingen ter financiering van de Aw, het 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. Door middel van onze meerjarenbegroting stellen we vast of we blijven voldoen aan de door Aw en WSW gestelde normen / ratio's, ondanks de omvang van de hiervoor genoemde heffingen. Voor de komende 10 jaar is dit het geval, ook op de langere termijn lijkt dit haalbaar.

Frauderisicomanagement

Het voorkomen en opsporen van fraude neemt een steeds belangrijker plaats in binnen ons risicobeheersingssysteem, mede als gevolg van diverse voorvallen in de corporatiesector. Een belangrijk deel van de frauderisico's dekken we af met beheersmaatregelen zoals functiescheiding en interne controles. Deze maatregelen hebben we zoveel als mogelijk ingebed in ons primaire systeem. Functiescheiding en het 4-ogen-principe is in diverse beleidsstukken opgenomen, zoals het mandateringsbeleid, treasurybeleid en aanbestedingsbeleid. Daarnaast hebben we binnen onze



organisatie diverse interne controlewerkzaamheden belegd bij de controller, onder andere gericht op de juiste toepassing van het vastgestelde beleid en het tegengaan van fraude of ongewenst handelen. Belangrijke aandachtsgebieden hierbij zijn onder andere het betalingsverkeer, de woningtoewijzingen, het aangaan van leningen en aanbestedingstrajecten.

Naast de hiervoor genoemde 'zichtbare beheersmaatregelen' maken we ook gebruik van soft controls. We communiceren binnen onze organisatie zo transparant mogelijk en hebben aandacht voor gewenst en ongewenst gedrag. Cultuur, voorbeeldgedrag vanuit het management en aandacht voor integer handelen spelen hierbij een belangrijke rol, onder andere bij de werving van nieuwe medewerkers. We vragen bij indiensttreding standaard VOG-verklaringen op.

Goed bestuur, compliance en Governance

Rechtsvorm, bestuur en Raad van Commissarissen

Het Grootslag is een stichting (Woningstichting Het Grootslag) met een RvT die in principe bestaat uit vijf personen. Per eind 2022 bestaat de RvT uit vijf, waarvan één vrouw (20%) en vier mannen (80%). Begin 2023 zal de RvT bestaan uit twee vrouwen en drie mannen. Het bestuur van de organisatie bestaat in 2022 uit één man.

Bestuurder

De bestuurder, de heer J. Th. Kröger behaalde in het verslagjaar 30 PE (permanente educatie) punten en had 1 nevenfunctie, te weten raadslid van gemeente Schagen.

Werkgebied

Het Grootslag heeft bezit in de gemeenten Drechterland (Hoogkarspel, Westwoud, Oosterblokker en Venhuizen), Hoorn (Bangert-Oosterpolder en Kersenboogerd) en Medemblik (Andijk, Wervershoof, Onderdijk en Zwaagdijk-Oost). Het Grootslag is werkzaam in de woningmarktregio Noord-Holland-Noord.

Compliance

Het Grootslag heeft als toegelaten instelling (woningcorporatie) te maken met een breed palet aan wet- en regelgeving waaraan zij moet voldoen. Compliance is een veelomvattend begrip. Het gaat enerzijds om de implementatie, handhaving en naleving van externe wet- en regelgeving, brancheregelingen, en (prestatie)afspraken met overheden en andere belanghouders. Anderzijds gaat het over de naleving van interne (governance)regelingen en besluiten om de reputatie, integriteit en betrouwbaarheid van de corporatie te waarborgen.

Governance

Bestuur en RvT onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2020. Goede governance helpt problemen te voorkomen, daarom inspecteert de Aw periodiek woningcorporaties. In de toezichtbrief 2022 komt de Aw tot de conclusie dat de risico-inschatting op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW voor Het Grootslag laag is.

Om de besluitvorming over en samenhang in relevante onderwerpen inzichtelijk te maken, stellen we jaarlijks een jaarplanning op voor beleidsonderwerpen.



Functioneren accountant

De RvT benoemt de accountant, stelt het honorarium vast en ziet toe op de controlewerkzaamheden. Dat is sinds verslagjaar 2021 Share Impact. Jaarlijks evalueren de RvT, het bestuur, de controller en het management de werkzaamheden van de accountant.

De accountant voert jaarlijks in het vierde kwartaal een interimcontrole uit en rapporteert hierover aan het bestuur en de RvT via de managementletter. Daarin staan de bevindingen op het gebied van de administratieve organisatie en interne beheersing.

Visitatie

Op grond van de Woningwet is elke toegelaten instelling verplicht om elke vier jaar een visitatie te laten uitvoeren. Het Grootslag is in 2019 voor het laatst gevisiteerd. De visitatie is uitgevoerd door het bureau Cognitum. In 2023 vindt er weer een visitatie plaats. De visitatiecommissie heeft in 2019 Het Grootslag als volgt beoordeeld; Voor het thema Presteren naar Opgaven en Ambitie een rapportcijfer van 7,3, voor Presteren volgens Belanghebbenden een 7,5 voor Presteren naar Vermogen 8,0, voor Governance van Maatschappelijk Presteren 7,0 en. De resultaten en rapportage zijn gepubliceerd op de website.

Verklaring Bestuur en RvT

Verklaring Raad van Toezicht

De leden van de Raad van Toezicht van Het Grootslag verklaren kennis te hebben genomen van de jaarstukken, de daarin opgenomen jaarrekening over 2022 en de daarbij door de onafhankelijke accountant, Share Impact, afgegeven goedkeurende verklaring.

De raad van Toezicht heeft goedkeuring verleend aan de jaarstukken inclusief de jaarrekening 2022 en decharge verleend aan de bestuurder.

Namens de Raad van Toezicht,

M.A. (Marc) le Belle

Voorzitter

Wervershoof 9 juni 2023

Verklaring bestuur

Het bestuur van Het Grootslag besluit het negatieve resultaat na belastingen van € 16,7 miljoen ten laste van het eigen vermogen te brengen.

Besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting

Het bestuur verklaart dat alle uitgaven in het verslagjaar 2022 uitsluitend zijn besteed in het belang van goede en betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen in ons werkgebied.

J.Th. (Hans) Kröger

Directeur bestuurder

Wervershoof, 3 mei 2023



Jaarverslag Raad van Toezicht

1. Terugblik op 2022

In dit verslag kijken wij – de raad van toezicht (RvT) van Woningstichting Het Grootslag - terug op het jaar 2022. Gelukkig hebben we bijna alle vergaderingen en overleggen weer fysiek kunnen doen, maar helaas is de maatschappelijke situatie door geopolitieke veranderingen stevig gewijzigd. De impact van het conflict in Oekraïne en de energiecrisis hebben – waarschijnlijk – een langdurig effect op de huurders van Het Grootslag en op Het Grootslag zelf. De directe impact is uiteraard een hogere energierekening voor de huurders, maar ook hogere kosten voor het renoveren en bouwen van woningen. De verduurzaming van ons vastgoedbezit had al de focus maar we hebben scenario's ontwikkeld om te kijken naar eventuele versnelling van de verduurzaming.

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 2022 toezicht hebben gehouden op het beleid en de activiteiten van Het Grootslag - in het bijzonder van de 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, achtergronden en persoonlijkheden. 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 het functioneren van de bestuurder en de organisatie. In de Toezichtvisie 2019 en de Toezichtkaders hebben we de kaderstellende, de controlerende en de vertegenwoordigende taak vastgelegd. De Toezichtkaders geven vorm en invulling aan de toezichthoudende rol, de adviesrol en de rol als werkgever van de bestuurder. De raad werkt volgens de principes en bepalingen vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties 2020.

Het Grootslag heeft een ondernemingsvisie en van daaruit een strategie uiteengezet in het Werkplan 2022. In dit werkplan is de vertaling gemaakt van de maatschappelijke opgaven, de ambities van de organisatie en de jaarlijkse beleidsstukken.

Governance: Commissies van de raad

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

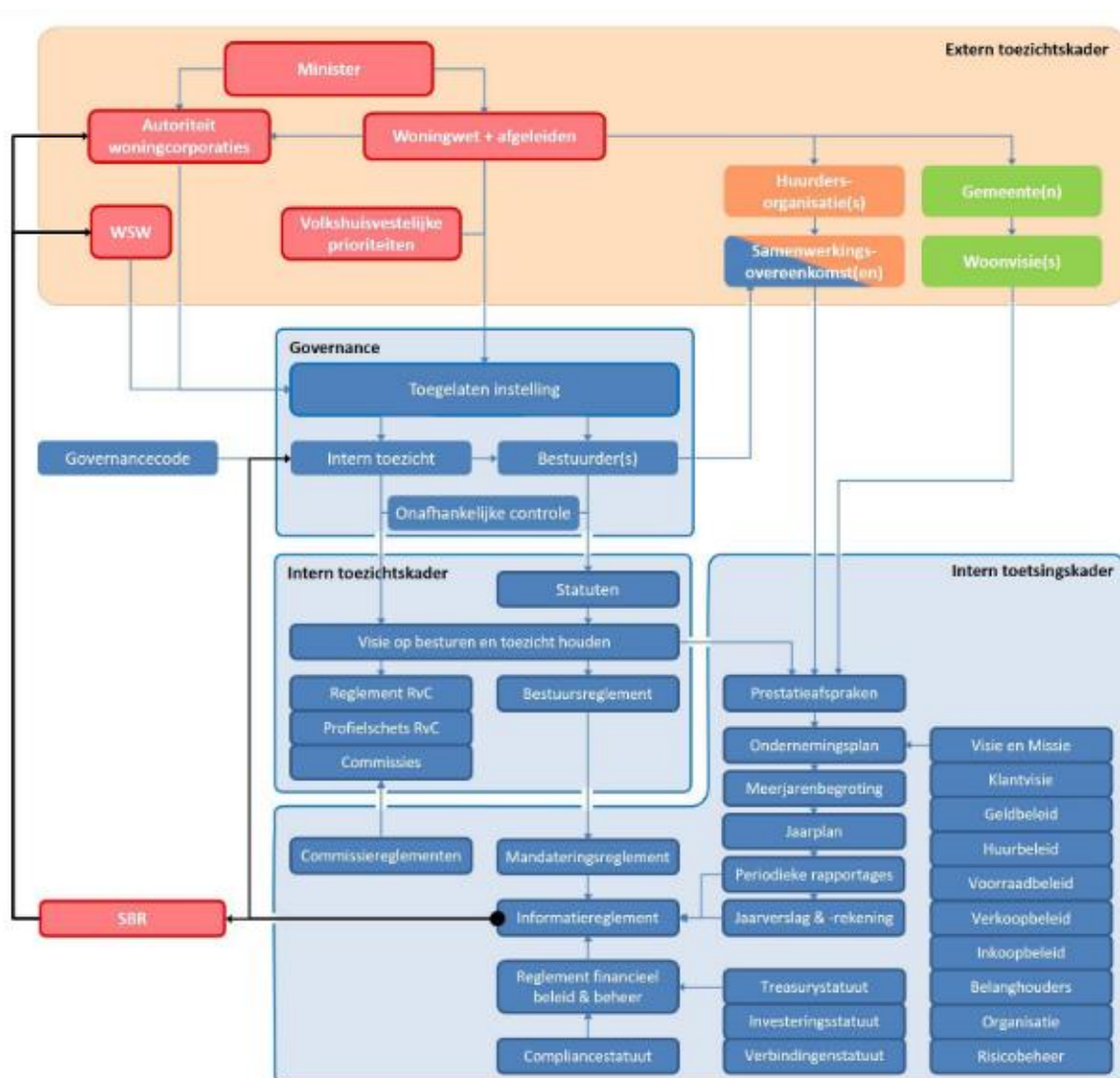
- Auditcommissie
- Commissie Vastgoed & Wonen
- Remuneratiecommissie
- Werving- en selectiecommissie

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 Autoriteit woningcorporaties, sectorinstituten zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en branchevereniging Aedes (branchevereniging van woningcorporaties). Sinds 2020 is Woningstichting Het Grootslag lid van Aedes. Met de Commissie Wonen & Vastgoed geven we invulling aan de wens van de organisatie en de raad voor een meer intensieve adviserende en toezichthoudende rol rondom de complexe verduurzamings- en strategische vastgoed beslissingen. Het reglement voor de Commissie Wonen & Vastgoed wordt in 2023 definitief vastgesteld en toegevoegd aan de onderstaande vaste reglementen. Hieronder een overzicht van de sturing en verantwoording van Woningstichting Het Grootslag. De raad van toezicht is de interne toezichthouder:



Schema van sturing en verantwoording uitgelegd in actoren en documenten.

Dit schema is bewust sterk vereenvoudigd, getoond wordt de top-down benadering. Weggelaten zijn de relaties tussen de commissarissen en de huurdersorganisatie & gemeente, evenals de verantwoordingslijnen van de corporatie naar de huurdersorganisatie & gemeente.

Aedes[nw]03-2016 | actualisatie 07-2020 → intern toezicht en interne toezicht geschieden



2. Jaarverslag 2022 van de raad van toezicht

Verslag van het gehouden toezicht

De raad heeft in 2022 vijf keer formeel vergaderd. Waarvan vier reguliere RvT overleggen en een 2-daags Strategisch overleg samen met het volledige managementteam van Woningstichting Het Grootslag. Gelukkig waren het in 2022 weer allemaal fysieke bijeenkomsten.

Het tweedaags Strategisch overleg werd gehouden op 3 en 4 november 2022 op een externe locatie. Tijdens dit overleg heeft de raad, met de bestuurder en het hele Management Team gesproken over de nationale presentatie afspraken, de verduurzaming en de impact van een eventuele versnelling van de routekaart voor duurzaamheid. Daarbij hebben we gekeken naar een aantal financiële doorrekeningen in scenario's. We hebben onder externe begeleiding een workshop gevolgd over de risicobereidheid van raad en het MT. Op vrijdag 4 november 2022 heeft de raad afzonderlijk de jaarlijkse zelfevaluatie gedaan, dit keer – in overeenstemming met de Governancecode - zonder externe begeleiding.

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

Elke reguliere raadsvergadering is een lid van het MT aanwezig om een toelichting te geven over een specifiek thema binnen de eigen portefeuille. Tijdens de vergadering van 11 maart 2022 hebben we de jaarschijf 2022 van onze activiteiten in de gemeente Medemblik besproken. In de interne kaderstukken zijn het *Belanghoudersoverzicht 2022*, de *Vervangingsregeling afwezigheid bestuurder*, de *Regeling omgang melden van misstand of onregelmatigheden* (voorheen Klokkenluidersregeling), het *Reglement raad van toezicht*, het *Bestuursreglement* en het *Reglement financieel beleid en bestuur* geactualiseerd en aangenomen. Tijdens deze vergadering heeft de raad de klachtenmanagement rapportage over 2021, het huurprijsbeleid 2022 en de evaluatie van de Governancecode Woningcorporaties doorgesproken en aangenomen.

Op 22 april 2022 heeft de raad haar eigen jaarverslag 2021 goedgekeurd en vastgesteld. Daarnaast is gesproken over de geactualiseerde routekaart voor duurzaamheid en de Verhuurrapportage 2021. Bestuursbesluiten zijn genomen rondom de aankoop van voormalig verzorgingshuis Sorgvliet in Andijk, en de Opgaven en Kaders vastgoedsturing. In deze vergadering hebben we ook – voor de laatste keer – een update gekregen van Dick Visser. Op 1 juni 2022 heeft Dick Visser na 35 jaar afscheid genomen van Het Grootslag.

Tijdens de vergadering van 3 juni 2022 hebben we vragen kunnen stellen aan de accountant rondom het accountantsverslag 2021. Ook het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de jaarrekening 2021 zijn daarin besproken, evenals de reactie van het management op het accountantsverslag. Het wervingsproces voor een nieuw lid van de raad van toezicht is door een aantal besluiten ook gestart tijdens deze vergadering: dit door vaststelling van het profiel van de raad, de profielschets van het nieuwe lid en de procedure en planning van de werving en selectie. Tenslotte zijn de twee volkshuisvestelijke biedingen voor respectievelijk de gemeenten Medemblik en Drechterland besproken.

De laatste raad van toezicht vergadering van 2022 vond plaats op 2 december 2022 en hier heeft de accountant een toelichting gegeven op de managementletter 2022. Daarnaast zijn de financiële meerjarenbegroting 2023-2027, de investeringsbegroting 2023, het treasury jaarplan 2023 en de risicoparagraaf 2023 goedgekeurd en de risicokaarten besproken en ter kennisgeving aangenomen.



Daarnaast hebben we met de bestuurder gesproken over het Werkplan 2023 en deze goedgekeurd. Rondom governance hebben we besluiten genomen over de vervangingsregeling RvT, de honorering van de raad en de geschiktheidsmatrix voor de herbenoeming van de heer M.A. Le Belle. Daarnaast zijn er een groot aantal stukken besproken die ter informatie waren geagendeerd, meest noemenswaardig: de risicoanalyse en rating van de zorgpartijen waar Het Grootslag mee samen werkt, de rechtsmatigheidsbrief rondom het verslag 2021, de verhuringen naar doelgroep (en woondeal 2.0 Noord-Holland Noord). Als ook de ICT-beheersmaatregelen, naar aanleiding van de adviezen vanuit het accountantsverslag 2021.

Ter goedkeuring voorgelegd aan de raad

De bestuurder legde 8 besluiten ter goedkeuring aan de raad voor. Het enige investeringsbesluit ging over de aankoop van voormalig verzorgingshuis Sorgvliet te Andijk van Omring. Deze aankoop was een investering lager dan € 3 miljoen. De bestuurder legt alle nieuwbouw- en aankoopplannen ter goedkeuring voor aan de raad.

Eigen besluiten van de raad

De raad nam voor haar eigen functioneren ook besluiten, de herbenoeming de heer M.A. Le Belle voor een termijn van vier jaar. Tijdens de nieuwe wervingscyclus heeft de raad ook de profielschets en samenstelling van de raad geüpdatet. Tevens heeft raad het Jaarschema Raad 2023, de Vergadercyclus 2023 en de Vervangingsregeling RvT conform artikel 15 van de statuten vastgesteld.

Actieve informatieplicht bestuurder

Tijdens de reguliere vergadering is er voldoende ruimte voor de actieve informatieplicht van de bestuurder. Daarnaast wil de raad dat elke vergadering een MT-lid een onderwerp presenteert aan de raad, over zijn/haar werkgebied. Tijdens overleg met andere stakeholders houdt de raad een vinger aan de pols. De raad constateert 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. Dit geeft de raad ook de mogelijkheid om haar functie als adviesorgaan voor de organisatie in te vullen.

Auditcommissie (AC)

De AC is formeel twee keer bijeengewees in 2022. 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: de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De vergadering van de auditcommissie is de voorbereidende bijeenkomst met de accountant voor de formele besluitvorming in de raad. De auditcommissie bespreekt derhalve uitvoerig de managementletter van de accountant, de Aw beoordeling, de risicoprofielen, het (voorlopige) accountsverslag en de financiële paragrafen in het jaarverslag – zoals de jaarrekening, de (meerjaren-) begroting en de investeringsbegroting.



Toezicht op de maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

De primaire volkshuisvestelijke taak is al lang niet meer de enige uitdaging voor Het Grootslag. Ook de verduurzaming van het woningbezit is een belangrijke opgave. Deze heeft een belangrijke impact op de betaalbaarheid, de beschikbaarheid en de leefbaarheid van de buurten waarin ons vastgoed zich bevindt. Het inhoudelijke overleg en de adviserende rol van de raad krijgt mede vorm in de commissie Vastgoed & Wonen.

Commissie Vastgoed & Wonen

Met name de domeinen van duurzaamheid, leefbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid en volkshuisvesting komen aan bod in de commissie Vastgoed & Wonen (V&W). Bij de commissie zijn naast de bestuurder ook de manager Vastgoed, manager Klant & Wonen en adviseur Strategie & Beleid aanwezig. In 2022 is de commissie twee keer bijeengewees. Ter voorbereiding op de raadsbesluiten zijn de volgende zaken besproken in de commissie: Opgave & Middelen en het effect op de vastgoedsturing, streefhuurbeleid en middeninkomens, verhuurrapportage en de actualisatie van de routekaart verduurzaming en de impact op de investeringsbegroting mochten we dit willen versnellen. Dit is besproken ter voorbereiding van de strategische tweedaagse van de raad met het MT.

Klachtenbehandeling

Jaarlijks behandelen we de klachtenrapportage, tijdens de raadv vergadering van 11 maart 2022 is de klachtenrapportage 2021 besproken. Klachten gaan veelal over (nog) niet uitgevoerd werk of niet zorgvuldig uitgevoerd werk. De uiteindelijke klanttevredenheid van de huurders hangt voor een belangrijk deel af van uitvoerende derde partijen. De klachtenrapportage geeft ook een overzicht van beheersmaatregelen en verbeteringen. De opzet van de rapportage en met name het specificeren van de beheersmaatregelen stemt de raad tevreden.

Conclusies toezichthoudende rol in 2022

De raad constateert dat het in 2022 goed invulling heeft kunnen geven aan de toezichthoudende rol. Primair uiteraard in de formele raadv vergaderingen maar ook in de commissies en tijdens andere overleggen of bijeenkomsten kan de volledige raad haar werk goed doen voor een goede toezichthoudende functie. De raad vindt het ook belangrijk om feedback te verzamelen door regelmatig managementteam leden uit te nodigen in de raad en tijdens het tweedaagse strategisch overleg zijn alle management leden aanwezig. Leden van de raad zijn bijvoorbeeld ook aanwezig bij vergaderingen van de Huurdersraad en de Maatschappelijke Advies Raad. De raad heeft een jaarlijks overleg met de OR.

Werkgeversrol en verantwoording beloning statutair bestuurder

De raad creëert stabiliteit in de toezichtrelatie en zorgt ervoor dat de bestuurder in vertrouwen zijn functie kan uitoefenen. De raad geeft via de remuneratiecommissie invulling aan haar rol als werkgever. Jaarlijks is er overleg met de bestuurder en de leden van de remuneratiecommissie.

Op 30 maart 2022 heeft het jaarlijkse gesprek met een delegatie van de raad (voorzitter raad en voorzitter remuneratiecommissie, tevens vicevoorzitter raad) en de bestuurder plaatsgevonden. De raad constateert wederom dat de samenwerking professioneel en zakelijk is en het onderlinge contact 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 2021 - zijn behaald.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit de voorzitter en de vicevoorzitter van de raad van toezicht. Naast het voeren van het jaarlijkse gesprek met de bestuurder, bereidt de remuneratiecommissie ook het besluit voor over de beloningen van de bestuurder en de leden van de raad van toezicht. Het Grootslag heeft zich gecommitteerd aan de kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT), VTW en het advies van Aedes. Het Grootslag valt in de WNT-bezoldigingscategorie E. In 2022 zijn de beloningen van de raad en de bestuurder binnen beide kaders gebleven. Beide kaders bieden meer ruimte dan de bestuurder wenst. Op eigen verzoek van de bestuurder is zijn salaris slechts geïndexeerd conform de verhoging vanuit de CAO Woondiensten. De totale bezoldiging van de bestuurder, inclusief belaste onkostenvergoeding en (elektrische) auto van de zaak viel binnen de WNT-norm categorie E (dat is € 158.000,-).

De geadviseerde bezoldiging voor een RvT-voorzitter bedraagt 12% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen (in dienstbetrekking bij een fulltime dienstverband). Het WNT-maximum ligt op 15%. De bezoldiging voor de leden van de raad valt binnen de gestelde kaders.

Werving en Selectiecommissie

In 2022 heeft de werving- en selectiecommissie de procedure voor de werving van een nieuw lid van de raad opgestart en in november 2022 succesvol afgerond. Er is een geschikte kandidaat gevonden. Dit ter vervanging van de heer E.J.D. Aker die afscheid neemt na de maximale zittingsperiode in de raad. Aangezien de heer Aker ook voorzitter is van de raad heeft de raad om wille van het behoud van continuïteit besloten een voorzitter te kiezen uit haar midden en niet te werven voor een nieuwe voorzitter. De heer M.A. Le Belle komt in 2023 in aanmerking voor herbenoeming en is ook bereid gevonden de voorzittershamer over te nemen van de heer Aker. Inmiddels is er een positieve zienswijze voor deze benoeming, zodat wij in de eerste vergadering in 2023 de nieuwe voorzitter kunnen benoemen in de raad. Voor het nieuwe lid van de RvT zijn wij nog in afwachting van een positieve zienswijze van de Aw.

RvT en de stakeholders van Het Grootslag

De raad heeft jaarlijks overleg met de ondernemingsraad (OR) en de Huurdersraad (HR) De Driehoek. Daarnaast zijn er ad hoc bijeenkomsten, in 2022 hebben de leden van de raad en de bestuurder een overleg gehad met het samenwerkingsplatform Woningcorporaties West-Friesland PWW.

Overleg met de Huurdersraad De Driehoek

In 2022 is er geen overleg geweest met vertegenwoordigers van de nieuwe Huurdersraad De Driehoek en de raad van toezicht van Het Grootslag. De Huurdersraad heeft tot op heden nog geen vertegenwoordiging, zoals een bestuur, gedefinieerd en alleen een voorzitter en een vicevoorzitter benoemd. De voorzitter van de raad van toezicht en de voorzitter van de Huurdersraad hebben de intentie uitgesproken om in de toekomst het regulier overleg, minimaal jaarlijks, weer op te starten. Zoals de raad van toezicht voorheen ook had met het bestuur van de huurdersvereniging voordat deze werd opgeheven. De raad hecht zeer aan de mening van huurders en de Huurdersraad. Daarom is – ook in 2022 – minimaal 1 lid van de raad van toezicht aanwezig geweest bij de openbare vergaderingen van de Huurdersraad. Alhoewel als passieve toehoorder geeft dit een goed gevoel van betrokkenheid aan beide kanten. Een afvaardiging van de Huurdersraad heeft een actieve



betrokkenheid gehad (als lid van de selectiecommissie) bij de werving en selectie van het nieuw lid van raad van toezicht.

Overleg met de Ondernemingsraad (OR) van het Grootslag

Voorafgaande aan de reguliere vergadering van 2 december 2022 heeft de raad weer kunnen spreken met de leden van de Ondernemingsraad van Het Grootslag. In een open sfeer, zonder aanwezigheid van de bestuurder, heeft de raad gesproken met de leden van de OR.

De OR heeft een mondelinge toelichting gegeven over de activiteiten in 2022 en de verwachtingen voor 2023. Er is gesproken over Regionaal overleg Ondernemingsraden, Strategisch personeelsplan (SPP), maar ook over bijvoorbeeld het thuiswerkbeleid en het ophangen van beveiligingscamera's bij de balie.

Maatschappelijke Adviesraad (MAR)

De Maatschappelijke Adviesraad is bijeengekomen op 25 april 2022 in Cultureel Centrum De Schoof. Hierbij was de voorzitter van de raad van toezicht aanwezig als toehoorder. Een belangrijk doel van de MAR is verbinden en netwerken. Na een periode van digitaal overleggen constateert de MAR dat dit lastig is gebleken in een online setting. Echter met de toenemende druk op de woningmarkt, het vastlopen van de doorstroming in woningen (huur en koop) en het sociale en maatschappelijk effect hiervan is het cruciaal dat belangengroepen elkaar blijven opzoeken en naar elkaar luisteren. De rol van een overlegstructuur zoals de Maatschappelijke Adviesraad (MAR) is – wat de raad – betreft onmisbaar voor het oplossen van deze grote maatschappelijke uitdagingen.

Samenstelling en functioneren van de RvT

Zelfevaluatie Raad van Toezicht

De raad evalueert de vergadering altijd aan het eind van de vergadering, daarnaast heeft 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 2022 heeft plaatsgevonden op 4 november 2022 aansluitend op de strategische tweedaagse met de bestuurder en het MT. Dit jaar heeft de raad een zelfevaluatie gedaan zonder externe begeleiding. Er is verslaglegging gedaan van de constatering tijdens de zelfevaluatie. De raad concludeert dat zij en haar leden goed functioneren en voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de statuten en de verschillende interne en externe toetsingskaders, zoals 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 (tot Okt 2022)
- President Europese brancheorganisatie FEST (vanaf Sept 2022)



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.A. (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
- Lid Adviesraad Sociaal Domein Westland

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 hebben bij de recente nieuwe wervings- en selectieprocedure voorkeur gegeven aan een geschikte vrouwelijke kandidaat 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

Permanente Educatie (PE) van de leden van de raad

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

In 2022 haalden de leden:

Lid	PE punten 2022
E.J.D (Edgar) Aker	5 punten
J. (Jacqueline) Gerritsen	9 punten
M.A. (Marc) Le Belle	5 punten
A. (Arjen) Stoelinga	37 punten
G.A. (Gerard) van Bortel	13 punten



Samenstelling van de commissies van de raad 2022

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
	(v) J. (Jacqueline) Gerritsen	Lid

3. Tot slot

De dynamiek om ons heen is groot, ook Het Grootslag staat niet stil. Het blijft teleurstellend dat we in 2022 geen enkel bestuursbesluit hebben kunnen nemen over nieuwbouw, slechts de aankoop van de grond in Andijk. Gelukkig staan er voor 2023 weer een aantal nieuwbouwplannen klaar, die zijn nodig om de vastzittende woningmarkt los te krijgen. De raad ziet de toekomst van Het Grootslag met vertrouwen tegemoet, want we houden vaste koers. Zeker als de politiek, regering en parlement weer meer aandacht beginnen te krijgen voor volkshuisvesting.

Wij zijn trots op de resultaten van Woningstichting Het Grootslag en op haar organisatie.

Op 3 juni 2022 heeft de raad de jaarrekening 2021 vastgesteld en daarmee het bestuur décharge verleend. De raad en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Wij bedanken de bestuurder, het MT en alle medewerkers, Huurdersraad De Driehoek, de Maatschappelijke Adviesraad en alle vrijwilligers voor hun inzet in 2022.

Wervershoof, 10 februari 2023

Raad van Toezicht Woningstichting Het Grootslag,

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

J. (Jacqueline) Gerritsen, vicevoorzitter

A. (Arjen) Stoelinga, lid

M.A. (Marc) Le Belle, lid

G.A. (Gerard) van Bortel, lid



Financiële Jaarrekening



Balans per 31 december 2022 (na bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-22	31-dec-21
	x € 1.000	x € 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	421.676	443.906
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.987	5.708
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.685	16.897
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.423	1.460
Totaal vastgoedbeleggingen	445.771	467.971
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.474	1.525
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	158	361
Totaal Financiële vaste activa	158	361
Som der vaste activa	447.403	469.857
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	34	116
Totaal Voorraden	34	116
Vorderingen		
Huurdebiteuren	67	84
Belastingen en premies sociale verzekeringen	145	365
Overige vorderingen	318	272
Overlopende activa	105	53
Totaal vorderingen	635	774
Liquide middelen	3.844	1.326
Som der vlottende activa	4.513	2.216
Totaal activa	451.916	472.073



PASSIVA	31-dec-22	31-dec-21
	x € 1.000	x € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	211.387	233.680
Overige reserves	119.203	113.568
Totaal eigen vermogen	330.590	347.248
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-	289
Overige voorzieningen	80	94
Totaal voorzieningen	80	383
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.420	2.528
Schulden/leningen kredietinstellingen	101.413	104.960
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	14.956	13.642
Overige schulden	129	136
Totaal langlopende schulden	118.918	121.266
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	610	955
Belastingen en premies sociale verzekeringen	218	530
Schulden ter zake van pensioenen	63	30
Overlopende passiva	1.437	1.661
Totaal kortlopende schulden	2.328	3.176
Totaal passiva	451.916	472.073

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2022

Functionele indeling	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	19.760	19.378
Opbrengsten servicecontracten	269	248
Lasten servicecontracten	-237	-231
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.272	-1.406
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.232	-5.377
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.374	-3.914
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.914	8.698
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.603	2.988
Toegerekende organisatiekosten	-112	-83
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-6.727	-2.149
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	764	756
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-102	-2.401
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.162	57.291
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.561	926
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.703	55.816
Opbrengst overige activiteiten	29	14
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	29	14
Overige organisatiekosten	-344	-1.727
Leefbaarheid	-470	-349
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	103	30
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.302	-3.170
Saldo financiële baten en lasten	-2.199	-3.140
Resultaat voor belastingen	-15.009	60.068
Belastingen	-1.649	-793
Resultaat na belastingen	-16.658	59.275



Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	19.728	19.459
Vergoedingen	381	387
Overige bedrijfsontvangsten	13	9
Renteontvangsten	1	1
Saldo ingaande kasstroom	20.123	19.856
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.593	2.250
Onderhoudsuitgaven	2.900	4.421
Overige bedrijfsuitgaven	2.766	2.606
Renteuitgaven	2.446	3.233
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	68	72
Verhuurderheffing	1.789	2.325
Leefbaarheid	68	49
Vennootschapsbelasting	1.226	7.920
Saldo uitgaande kasstroom	13.856	22.876
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	6.267	-3.020
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	7.556	2.964
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	7.556	2.964
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	4.030	2.917
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	2.260	4.204
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	669	6.905
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	536	234
Investerings overig	186	47
Saldo uitgaande kasstroom MVA	7.681	14.307
<u>Kasstroom uit (des)investerings</u>	-125	-11.343



Financieringsactiviteiten

Ingaand:

Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	20.970
-----------------------------------	-------	--------

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen	4.554	6.513
--------------------------------------	-------	-------

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

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

376	14.387
------------	---------------

Wijziging kortgeldfaciliteiten	-4.000	-
--------------------------------	--------	---

Mutatie liquide middelen	2.518	24
---------------------------------	--------------	-----------

Liquide middelen per 1 januari	1.326	1.302
--------------------------------	-------	-------

Liquide middelen per 31 december	3.844	1.326
----------------------------------	-------	-------

2.518	24
--------------	-----------



Toelichting op de jaarrekening 2022

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.

Schattingswijziging

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP-regio Kop van Noord-Holland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake 'Onderzoek waardeontwikkeling handboek 2022 versus 2021' circa 2,2% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 9,3 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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 28 april 2023.

Algemene grondslagen

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Alle bedragen in de cijferopstellingen van deze jaarrekening zijn in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. Als gevolg hiervan kunnen kleine afrondingsverschillen ontstaan.

Oordelen, schattingen en veronderstellingen

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

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

Latente belastingvorderingen

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

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



Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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



Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in 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.
- 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 2022 een (ook voor een derde) onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.



Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

De waardeverandering van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die van de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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



exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

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

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

Herclassificatie van vastgoed

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

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de RTIV 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- d. Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.



Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Het Grootslag op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde waarbij het effect van de tijdswaarde niet materieel is.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces. Onder de overige schulden zijn de afgekochte huren van een aantal complexen verantwoord. Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt deze verwezen naar paragraaf "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen



Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto-huren (exclusief de vergoedingen voor leveringen van zaken en diensten) na aftrek van huurdering. Met een aantal huurders is een zgn. Huurvast contract afgesloten. Door deze huurders is een afkoopsom voor de jaarlijkse huuraanpassing betaald. De ontvangen afkoopsommen worden 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 gedeerde 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, schuldsanering etc.

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

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

Rentelasten en soortgelijke kosten

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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 2022 (in duizenden euro's)

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

	31-dec-22	31-dec-21
DAEB vastgoed in exploitatie	421.676	443.906
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.987	5.708
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.685	16.897
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.423	1.460
Totaal	445.771	467.971

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	443.906	377.074	5.708	6.364
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	3.076	-	-	-
Investerings	2.914	10.580	-	9
Desinvesteringen	-4.018	-715	-3.639	-990
Herclassificatie	-	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	-24.202	56.967	-82	325
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	-22.230	66.832	-3.721	-656
Boekwaarde 31 december	421.676	443.906	1.987	5.708
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	200.545	225.767	202	507

In 2022 zijn 18 beneden-boven-woningen opgeleverd. De investeringen betreffen een aangekocht complex waar tijdelijk Oekraïense vluchtelingen opgevangen worden en de activering van verbeteringen.

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

De marktwaarde van ons bezit is in 2022 afgenomen tot € 423,7 miljoen (2021: € 449,6 miljoen). Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door wijzigingen in het waarderingshandboek (met name de disconteringsvoet), ondanks een gestegen WOZ-waarde.

Schattingswijziging

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP-regio Kop van Noord-Holland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake 'Onderzoek waardeontwikkeling handboek 2022 versus 2021' circa 2,2% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 9,3 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

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 doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de NCW-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een NCW-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

Parameters woongelegenheden

	2022/2023	2024/2025	2026/2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%/2,60%	2,30%/2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%/3,70%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%/3,70%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging Kop van Noord-Holland	-4,24%/-2,50%	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 doorexplotatie- en het uitpondscenario. De drie kenmerken zijn:

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

EGW - Doorexplotatiescenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.426	1.400	1.405	1.428	1.451 / 1.538
>=40 & <60	1.601	1.561	1.557	1.568	1.602 / 1.703
>=60 & <80	1.714	1.666	1.665	1.668	1.710 / 1.820
>=80 & <100	1.825	1.770	1.778	1.776	1.826 / 1.944
>=100 & <120	1.872	1.816	1.834	1.829	1.883 / 2.005
>=120	1.920	1.861	1.890	1.883	1.941 / 2.006



MGW - Doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.199	1.256	1.276	1.314	1.410 / 1.493
>=40 & <60	1.281	1.328	1.371	1.406	1.501 / 1.593
>=60 & <80	1.404	1.437	1.500	1.529	1.625 / 1.729
>=80 & <100	1.572	1.589	1.663	1.684	1.784 / 1.902
>=100 & <120	1.726	1.728	1.816	1.829	1.933 / 2.065
>=120	1.836	1.826	1.932	1.940	2.046 / 2.189

Extramurale zorgseenheden - Doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.140	1.216	1.224	1.347	1.567 / 1.650
>=40 & <60	1.242	1.305	1.319	1.439	1.657 / 1.753
>=60 & <80	1.372	1.419	1.440	1.554	1.772 / 1.882
>=80 & <100	1.505	1.535	1.552	1.660	1.880 / 2.004
>=100 & <120	1.643	1.657	1.673	1.774	1.996 / 2.135
>=120	1.763	1.763	1.782	1.878	2.101 / 2.253

EGW - Uitpondscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	900	881	834	858	856 / 939
>=40 & <60	994	962	911	911	903 / 1.014
>=60 & <80	1.058	1.018	960	947	935 / 1.063
>=80 & <100	1.123	1.075	1.006	982	967 / 1.112
>=100 & <120	1.153	1.103	1.026	998	982 / 1.113
>=120	1.184	1.130	1.045	1.013	997 / 1.115

MGW - Uitpondscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	712	770	774	805	880 / 963
>=40 & <60	774	819	834	860	927 / 1.020
>=60 & <80	858	890	912	928	986 / 1.093
>=80 & <100	968	984	1.006	1.008	1.056 / 1.182
>=100 & <120	1.069	1.069	1.094	1.082	1.122 / 1.266
>=120	1.145	1.133	1.162	1.143	1.175 / 1.332

	2022/2023	2024/2025	2026/2027	2028 e.v.
Beheerskosten/vhe-EGW	481	481	481	481
Beheerskosten/vhe-MGW	472	472	472	472
Beheerskosten per zorgseenheid (Extramuraal)	435	435	435	435
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,084%	0,084%	0,084%	0,084%
Medemblik	0,094%	0,094%	0,094%	0,094%



	2022/2023	2024/2025	2026/2027	2028 e.v.
Hoorn	0,103%	0,103%	0,103%	0,103%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%

Opslagen, grondslagen en huurindexen contracthuren geregeleerde woningen vóór harmonisatie

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Opslag		0,00%-punt	0,00%-punt	0,00%-punt	0,50%-punt
Grondslag		Loonindex (t-1)	Loonindex (t-1)	Loonindex (t-1)	Prijsinflatie (t-1)

Bepaling huurindex op basis van opslag en grondslag

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Loonindex	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Grondslag in %		2,90%	3,70%	3,30%	2,00%
Huurindex		2,90%	3,70%	3,30%	2,50%
Huurderving (% van de huursom)		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren		7,19%	7,19%	7,19%	7,19%
Mutatiekans bij uitpanden		7,30%	7,30%	7,30%	7,30%

	2022/2023	2024/2025	2026/2027	2028 e.v.
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571,00 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 2022.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 bvo				
- bedrijfsmatig onroerend goed	6,50	6,50	6,50	6,50
- maatschappelijk onroerend goed	7,90	7,90	7,90	7,90
- zorg onroerend goed	10,50	10,50	10,50	10,50
Mutatieonderhoud:				
Technisch onderhoud per m2 BVO				
- bedrijfsmatig onroerend goed	10,90	10,90	10,90	10,90
- maatschappelijk onroerend goed	13,20	13,20	13,20	13,20
- zorg onroerend goed	13,20	13,20	13,20	13,20
Marketing in % van de marktjaarhuur	14%	14%	14%	14%
Beheerskosten % v/d markthuurst				
- bedrijfsmatig onroerend goed	3%	3%	3%	3%
- maatschappelijk onroerend goed	2%	2%	2%	2%
- zorg onroerend goed	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	2022	2023	2024	2025 e.v.



Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,084%	0,084%	0,084%	0,08%
Medemblik	0,094%	0,094%	0,094%	0,09%
Hoorn	0,103%	0,103%	0,103%	0,10%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)				
- bedrijfsmatig onroerend goed	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
- maatschappelijk onroerend goed	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
- zorg onroerend goed	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	8,99%	8,99%	8,99%	8,99%

Parameters parkeerplaatsen

	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox	202	202	202	202
Beheerskosten - garagebox	41	41	41	41
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Medemblik	0,094%	0,094%	0,094%	0,094%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)				
	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%

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	Mogelijke	Effect op	
Parameters woningen	marktwaarde	afwijking	x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	394	0,10%
Mutatiekans doorexpluiten	Zie parameters	1,0%	13.104	3,27%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	394-	-0,10%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	34.291	8,56%
WOZ waarde	Zie parameters	1,0%	2.616	0,65%

	Gehanteerd in	Mogelijke	Effect op	
Parameters BOG/MOG	marktwaarde	afwijking	x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	139	2,54%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	13-	-0,24%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	57-	-1,03%

	Gehanteerd in	Mogelijke	Effect op	
Parameters intramurale zorg	marktwaarde	afwijking	x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	229	1,99%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	19-	-0,17%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	126-	-1,10%

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 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat			<u>423.663</u>
	Afslag	Procentueel	
Beschikbaarheid	18.839	4%	
Betaalbaarheid (huren)	158.213-	-37%	
Kwaliteit (Onderhoud)	17.378-	-4%	
Beheer (beheerkosten)	15.260-	-4%	
Beleidswaarde			<u>251.651</u>
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)			<u>172.012</u>

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

- ten aanzien van de stap betaalbaarheid is de streefhuur gemiddeld per maand voor eengezinswoningen € 610,62 per maand. Zijnde 64% van de maximaal redelijke huur per maand. meergezinswoningen € 562,19 per maand. Zijnde 72% van de maximaal redelijke huur per maand. extramurale zorg woningen € 536,24 per maand. Zijnde 73% van de maximaal redelijke huur per maand.
- ten aanzien van de stap kwaliteit is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld per jaar voor eengezinswoningen € 1.938,41 per verhuureenheid per jaar. meergezinswoningen € 2.046,71 per verhuureenheid per jaar. extramurale zorg woningen € 1.849,63 per verhuureenheid per jaar.
- ten aanzien van de stap beheer is de beleidsbeheersnorm gemiddeld per jaar voor eengezinswoningen € 969,00 per verhuureenheid per jaar. meergezinswoningen € 969,00 per verhuureenheid per jaar. extramurale zorg woningen € 969,00 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 jaarverslag 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 36 en verder.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2022 € 700 miljoen (2021: € 592 miljoen).



Verstrekte zekerheden

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

Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypothek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

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.

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	
	2022	2021	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	16.897	15.635	1.460	244
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	-	-3.077	-
Investerings	-	-	4.142	2.197
Desinvesteringen	-	-	-	-
Herclassificatie	-673	-874	-	-
Aanpassingen marktwaarde	3.461	2.136	-102	-981
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	2.788	1.262	963	1.216
Boekwaarde 31 december	19.685	16.897	2.423	1.460

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In 2022 is één nieuwbouwcomplex 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 2022 is 78 (2021 = 82).

In 2022 zijn van één woning de voorwaarden afgekocht. Verder zijn er drie woningen teruggekocht en regulier doorverkocht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-dec-22	31-dec-21
C 156 - Appartementen Sorghvlietlaan	55	-
C 391 - Julianstraat/Tuinstraat	664	298
C 392 - Westwoud - 12 appartementen	239	172
C 393 - Bebo's Waterput	-	368
C 394 - Herstructurering Woudlust	33	-
C 574 - Bebo's Simon Koopmanstraat	33	-
C 602 - Reaal Hoorn	533	407
C 603 - Modulaire woningen	866	215
Totaal	2.423	1.460

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 € 72.650. Als rentevoet is 2,11% gehanteerd.



Materiële vaste activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2022	2021
Aanschafwaarde 1 januari	3.386	3.375
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.861	-1.667
Boekwaarde 1 januari	1.525	1.708
Mutatie in de boekwaarde:		
Investerings	176	59
Desinvesteringen	-52	-49
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	50	49
Afschrijvingen	-225	-242
Herclassificatie	-	-
Totaal van de mutaties	-51	-183
Aanschafwaarde 31 december	3.510	3.385
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.036	-1.860
Boekwaarde 31 december	1.474	1.525

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-22	31-dec-21
Latente belastingvordering(en)	158	361
Totaal	158	361



<u>Latente belastingvordering(en)</u>	looptijd	nominale	31-dec-22	31-dec-21
		waarde		
Kantoor (afschrijving)	25 jr.	30	24	23
Leningen (agio/disagio)	11 jr.	14	13	19
Afschrijvingen	5 jr.	127	121	148
Vestia lening		-	-	171
			158	361

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 (2022 e.v.: 25,8%) en contant gemaakt met een netto rente van 1,60% 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 2022 € 423,7 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 336,3 miljoen. Ultimo 2021 is de marktwaarde € 449,6 miljoen en fiscaal € 337,3 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2022 bedraagt € 87,4 miljoen. Omdat de afwikkeling van de tijdelijke verschillen bij sloop of verkoop en vervangende nieuwbouw veelal niet plaats zal vinden (vanwege gebruik van de fiscale faciliteit 'herinvesteringsreserve') wordt een oneindige looptijd aangehouden waardoor de contante waarde van deze latentie naar nihil tendeert.

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

	31-dec-22	31-dec-21
Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuren)	-22.550	-28.077
Vastgoed in ontwikkeling	-167	-239
Woningen verkocht onder voorwaarden	5.079	4.286
Woningen verkocht onder voorwaarden - verplichtingen	-3.859	-3.463
Totaal	-21.497	-27.493

Voorraden

	31-dec-22	31-dec-21
Overige voorraden	34	116
Totaal	34	116

De overige voorraden betreft de voorraad onderhoudsmaterialen.

Vorderingen

	31-dec-22	31-dec-21
Huurdebiteuren	67	84
Belastingen en premies sociale verzekeringen	145	365
Overige vorderingen	318	272
Overlopende activa	105	53
Totaal	635	774



Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-dec-22	31-dec-21	31-dec-22	31-dec-21
Periode achterstand				
tot 1 maand	32	36	16	19
1 tot 2 maanden	17	15	8	4
2 maanden of meer	105	118	27	27
	154	169	51	50
Vertrokken huurders	52	82	16	34
Totaal	206	251	67	84

De achterstand bedraagt 0,34% (2021 = 0,43%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,26%, 2021 = 0,26%). In 2022 is een correctie toegepast op mogelijk oninbare vorderingen voor een bedrag € 39.950.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-22	31-dec-21
Vennootschapsbelasting	145	365

Overige vorderingen

	31-dec-22	31-dec-21
	318	272

De overige vorderingen hebben met name betrekking op te ontvangen subsidies voor uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen. Van de overige vorderingen is € 44.600 afgeboekt in verband met met mogelijke oninbaarheid.

Overlopende activa

	31-dec-22	31-dec-21
	105	53

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

Liquide middelen

	31-dec-22	31-dec-21
Bank	644	826
Kas	1	-
Spaarrekening	3.199	500
Totaal	3.844	1.326

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



PASSIVA

Eigen vermogen

	31-dec-22	31-dec-21
Herwaarderingsreserve	211.387	233.680
Algemene reserve	119.203	113.568
Totaal	330.590	347.248

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Stand per 1 januari	225.767	507	7.406
Desinvesteringen	3.135-	235-	-
Mutatie herwaardering	22.087-	70-	3.234
Stand per 31 december	200.545	202	10.640

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 2022 is in totaal € 211 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen inbegrepen (2021: € 234 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 € 172 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

	2022	2021
Stand per 1 januari	113.568	106.550
Resultaatbestemming boekjaar	2.264	6.019
Realisatie uit herwaarderingsreserve	3.371	999
Stand per 31 december	119.203	113.568

Voorzieningen

	31-dec-22	31-dec-21
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-	289
Overige voorzieningen	80	94
	80	383

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

De in 2021 gevormde voorziening heeft betrekking op het renovatieproject Dahliastraat-Hyacintenlaan. In 2022 is dit project gereedgekomen.

Overige voorzieningen

	31-dec-22	31-dec-21
Stand per 1-1	94	90
- Toevoeging	17	13
- Aanwending	-10	-1
- Vrijval	-21	-8
Stand per 31-12	80	94

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.

Langlopende schulden

	31-dec-22	31-dec-22	31-dec-21	31-dec-21
	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar	Totaal	Waarvan resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	2.420	2.420	2.528	2.528
Schulden/leningen kredietinstellingen	101.413	91.072	104.960	90.420
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.956		13.642	
Overige schulden	129		136	
Totaal	118.918	93.492	121.266	92.948



Schulden/leningen overheid

	31-dec-22	31-dec-21
Stand per 1-1	2.528	2.635
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- aflossingen	-108	-107
Stand per 31-12	2.420	2.528

Dit betreft 2 leningen waar gemeente Medemblik de geldgever is.

Schulden/leningen kredietinstellingen

	31-dec-22	31-dec-21
Stand per 1-1	104.960	89.114
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	5.000	20.970
- agio Vestia lening	-31	1.352
- aflossingen	-8.516	-6.476
Stand per 31-12	101.413	104.960

Aflossingsverplichting leningen boekjaar 2023

De aflossingsverplichting voor het boekjaar 2023 bedraagt € 615.466.

Nieuwe leningen:

In 2022 is één fixe lening aangetrokken voor een bedrag van 5 miljoen. Dit betreft een lening met een looptijd van 20 jaar en een rente van 0,494%.

Lening Variabele Hoofdsom

Op balansdatum is van de twee LVH's € 1.000.000 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 € 103 miljoen (2021 = € 135 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 2,15% (ultimo 2021 was 2,43%).

Van de leningen overheid en de leningen kredietinstellingen worden 10 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 25,4 jaar

Zekerheden:

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

Borgstelling:

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

Voor alle overige langlopende leningen is een borgstelling van het WSW en/of gemeenten ontvangen.

Het borgingsplafond voor 2022 bedraagt € 117,3 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-22	31-dec-21
Stand per 1-1	13.642	13.229
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-575	-797
Waardeverandering (niet-gerealiseerde waardeverandering)	1.889	1.210
Stand per 31-12	14.956	13.642

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 78 woningen (2021 = € 82).

Overige schulden

	31-dec-22	31-dec-21
Overige langlopende schulden	129	136
Totaal	129	136

Betreft de afkoop van de huur voor het complex Wilgaerden en de vooruitontvangen huur, die over de komende 17 jaar ten gunste van het resultaat zal worden gebracht.

Kortlopende schulden

	31-dec-22	31-dec-21
Schulden aan leveranciers	610	955
Belastingen en premies sociale verzekeringen	218	530
Schulden ter zake van pensioenen	63	30
Overlopende passiva	1.437	1.661
Totaal	2.328	3.176



Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-22	31-dec-21
Loonheffing	97	71
BTW	121	459
Totaal	218	530

De af te dragen btw is ultimo 2022 lager uitgekomen, omdat er minder lopende nieuwbouwprojecten zijn in 2022 (waardoor er minder af te dragen verlegde btw is).

Overlopende passiva

	31-dec-22	31-dec-21
Transitorische rente leningen	1.254	1.367
Vooruitontvangen huur	93	117
Restant niet opgenomen vakantie-uren	36	84
Nog te ontvangen facturen	52	92
Diversen	2	1
Totaal	1.437	1.661

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Waarborgverplichtingen

	31-dec-22	31-dec-21
Maximaal jaarlijks obligo	335	395
Gecommitteerd obligo via variabele hoofdsomlening	2.614	3.116

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-22	31-dec-21
Verleende korting tot en met vorig boekjaar	82	3.029	3.203
In verslagjaar verrekenende (terugbetaalde) korting	-4	-142	-174
Totaal	78	2.887	3.029

Per balansdatum zijn 78 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.



<u>Aangegane verplichtingen (inzake nieuwbouw)</u>	31-dec-22	31-dec-21
C 393 - Bebo's Waterput	-	2.599
C 603 - Modulaire woningen	174	813
Totaal	174	3.412

Per balansdatum is sprake van één nieuwbouwproject 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 leningen met variabele hoofdsom voor een bedrag van € 4 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 2022

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2022	2021
Woningen en woongebouwen DAEB	19.273	18.632
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	39	38
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	355	376
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	190	429
Sub-totaal	19.857	19.475
Huurderving wegens leegstand	86	51
Huurderving wegens oninbaarheid	11	46
Sub-totaal	97	97
Totaal	19.760	19.378

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 van ons woningbezit was 1,70% (2021 = 1,50%).

De huurderving bedraagt 0,49% (2021 = 0,50%) van de te ontvangen jaarhuur.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van het bezit 1,97% (2021 = -0,12%).

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

	2022	2021
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	322	304
Te verrekenen met huurders	-52	-56
Sub-totaal	270	248
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid	1	-
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
Sub-totaal	1	-
Totaal	269	248

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 0,16% (2021 = 0,15%) van de te ontvangen vergoedingen.

Lasten servicecontracten

	2022	2021
Kosten levering gas, water en elektra	104	107
Schoonmaakkosten	112	102
Kosten overige servicecontracten	21	22
Totaal	237	231

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



Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
Overige directe lasten verhuur en beheer	74	133
Toegerekende organisatiekosten	1.198	1.273
Totaal	1.272	1.406

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:

	2022	2021
Personeelskosten	2.748	2.406
Huisvestingskosten	154	129
Kosten Raad van Toezicht	82	57
Automatisering	370	369
Advieskosten	144	142
Overige organisatiekosten	209	166
Totaal	3.707	3.269

Personeelskosten

	2022	2021
Salarissen	1.985	1.775
Sociale lasten	338	273
Pensioenen	263	225
Overige personeelskosten	162	133
Totaal	2.748	2.406

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

	2022	2021
Bestuur en management team	4,4	4,0
Verhuur	2,4	2,5
Klantcontactcentrum	3,0	3,2
Vastgoed, buitendienst	5,2	4,0
Vastgoed, binnendienst (incl. Projecten)	8,1	6,5
Staf	4,0	4,1
Financiën	2,3	2,3
Leefbaarheid	3,0	3,1
Facilitair	0,5	0,6
Totaal	32,9	30,3



Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129% (2021 = 126%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste van 127,7%. Dat voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 133,7% (2021 = 118,8%). Hiermee wordt voldaan aan de minimaal vereiste 104,2%.

Bezoldiging Wet Normering Topinkomens

Voor een overzicht van de bezoldiging van de topfunctionarissen en toezichthouders verwijzen wij naar pagina 106.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Planmatig onderhoud	2.613	3.235
Dagelijks en Mutatie onderhoud	1.109	1.085
Dekking uit opbrengst serviceabonnementen	-137	-135
Toegerekende organisatiekosten	1.647	1.192
Totaal	5.232	5.377

Naast de hier verantwoorde onderhoudsuitgaven is in 2022 ongeveer € 2,2 miljoen aan verbeteringsuitgaven geactiveerd. De daling in het planmatig onderhoud laat zich hoofdzakelijk verklaren door het lagere aantal uitgevoerde dakrenovaties in 2022 en minder uitgaven voor schilderwerk.

Vanwege de gestegen formatie van afdeling Vastgoed komen de toegerekende organisatiekosten in 2022 hoger uit.

**Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	2022	2021
Verhuurderheffing	1.789	2.370
Belastingen exploitatie	1.366	1.263
Verzekeringen	94	86
Overige directe kosten	125	195
Totaal	3.374	3.914

Het tarief voor de verhuurderheffing is in 2022 verlaagd naar 0,332% (2021: 0,526%).

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>	2022	2021
Verkoopopbrengst	6.771	2.213
Verkoopkosten	-61	-39
Toegerekende organisatiekosten	-24	-18
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.133	-1.703
Totaal	553	453

De verkoopopbrengst betreft 9 verkochte woningen, een gezondheidscentrum en 4 praktijkruimten.

In 2021 hebben we 5 woningen en 2 praktijkruimten van een gezondheidscentrum verkocht.

Verkoop teruggekochte woningen

	2022	2021
Verkoopopbrengst	832	775
Verkoopkosten	-16	-11
Toegerekende organisatiekosten	-11	-15
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting)	-594	-446
Totaal	211	303

In 2022 zijn van één woning de voorwaarden afgekocht. Daarnaast zijn er drie woningen teruggekocht



en definitief doorverkocht.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2022	2021
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-102	-2.401
Totaal	-102	-2.401

In 2022 is één lopend nieuwbouwproject afgewaardeerd naar lagere marktwaarde.

<u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2022	2021
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-24.081	56.966
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-81	325
Totaal	-24.162	57.291

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 2022 afgenomen met ruim € -24,1 miljoen. Dit is een daling van -5,4%. De daling 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

	2022	2021
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	3.562	2.136
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-2.001	-1.210
Totaal	1.561	926

Netto resultaat overige activiteiten

<u>Opbrengsten overige activiteiten</u>	2022	2021
	29	14

Dit betreft diverse incidentele ontvangsten.



Overige organisatiekosten

	2022	2021
Kosten uit hoofde van treasury	54	54
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	127	122
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	2	2
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	161	197
Volkshuisvestelijke bijdrage	-	1.352
Totaal	344	1.727

De kosten ten aanzien van de jaarverslaggeving zijn afgenomen, met name als gevolg van lagere accountants- en taxatiekosten.

De volkshuisvestelijke bijdrage van ruim € 1,3 miljoen in 2021 betreft het agio dat ontstaan is als gevolg van de leningruil met Vestia.

Specificatie accountantskosten

	2022	2021
Onderzoek van de jaarrekening	58	68
Andere controleopdrachten	-	-
Totaal	58	68

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2022 zijn verricht.

Leefbaarheid

	2022	2021
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	201	152
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	212	172
Overige leefbaarheidsbijdragen	57	25
Totaal	470	349

De uitgaven voor Leefbaarheid zijn toegenomen ten opzichte van vorig jaar, met name als gevolg van toename van de toegerekende organisatiekosten en meer directe leefbaarheidsuitgaven.

Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Rente toegerekend aan projecten	72	29
Overige rentebaten	31	1
Totaal	103	30

**Rentelasten en soortgelijke kosten**

	2022	2021
Rente op leningen kredietinstellingen	2.165	2.302
Rente op leningen overheid	94	102
Overige rentelasten	17	744
Borgstellingsvergoeding	26	22
Totaal	2.302	3.170

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2022	2021
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-1.612	-852
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	166	-135
Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen	-203	194
Totaal	-1.649	-793

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:

	2022
Commercieel resultaat voor belastingen	-15.009
Permanente en tijdelijke verschillen verschillen:	
Afschrijvingen	-441
Bijzondere waardeveranderingen	22.460
Activering onderhoudsuitgaven / woningverbeteringen	882
Verkoopresultaat bestaand bezit	-710
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	-676
Rentelasten	-24
Te activeren financieringslasten vastgoed in ontwikkeling	-49
Overige tijdelijke verschillen	-13
Beperking renteaftrek ATAD	-
Beperkt aftrekbare kosten	7
	<u>21.436</u>
	6.427
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-12
Fiscaal resultaat	<u>6.415</u>
Acute belastingen boekjaar (15% over € 395.000 / 25,8% over meerdere)	<u>1.612</u>

De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

	2022	2021
Mutatie latentie agio/disagio leningen	-7	-5
Mutatie latentie afschrijvingen	-27	38
Mutatie latentie kantoorgebouw	2	-10
Mutatie latentie Vestia lening	-171	171
Totaal	<u>-203</u>	<u>194</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 is in 2021 een latentie opgenomen, deze is ultimo 2022 nihil.

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt over de eerste € 395.000,- 15% en over het restant 25,8%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -11,0% (2021 = 1,3%). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief is als volgt:



	Bedrag	Vbp 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	-15.009		
Nominale belastingdruk		3.872-	25,8%
<i>Aansluitposten</i>			
Permanente verschillen	4-	1-	0,0%
Tariefopstapje		43-	0,3%
Impact van contante (her)waardering latenties		5.731	-38,2%
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		166-	1,1%
Totale belastinglast/-bate	15.013-	1.649	-11,0%

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 2022

De WNT is van toepassing op Woningstichting Het Grootslag. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E, bedraagt € 158.000.

Bezoldiging topfunctionarissen	
	J.Th. Kröger
Functie	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling 2022	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
2022	
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	124.270
Beloningen betaalbaar op termijn	19.159
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal 2022	143.429
Individueel maximum	158.000
2021	
Aanvang en einde functievervulling 2021	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	120.706
Beloningen betaalbaar op termijn	18.587
Totaal 2021	139.293
Individueel maximum	153.000

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 2022	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
2022					
Bezoldiging	18.960	12.640	12.640	12.640	12.640
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Totaal 2022	18.960	12.640	12.640	12.640	12.640
Individueel maximum	23.700	15.800	15.800	15.800	15.800



Bezoldiging Raad van Toezicht (vervolg)					
	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 Functie	17.650	11.800	11.800	11.800	10.442
Individueel maximum	22.950	15.300	15.300	15.300	13.539

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 respectievelijk 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 2022

Functionele indeling	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	19.531	18.911
Opbrengsten servicecontracten	268	247
Lasten servicecontracten	-236	-230
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.266	-1.396
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.205	-5.338
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.360	-3.896
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.732	8.298
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.136	1.326
Toegerekende organisatiekosten	-100	-42
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-3.087	-714
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	949	570
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-102	-2.401
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.081	56.966
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.561	604
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.622	55.169
Opbrengst overige activiteiten	29	13
Netto resultaat overige activiteiten	29	13
Overige organisatiekosten	-329	-1.715
Leefbaarheid	-465	-347
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	103	30
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.302	-3.170
Saldo financiële baten en lasten	-2.199	-3.140
Resultaat voor belastingen	-14.905	58.848
Belastingen	-1.642	-786
Resultaat na belastingen	-16.547	58.062

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over het boekjaar 2022

Functionele indeling	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	229	467
Opbrengsten servicecontracten	1	1
Lasten servicecontracten	-1	-1
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6	-10
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27	-39
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14	-18
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	182	400
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.467	1.662
Toegerekende organisatiekosten	-12	-41
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-3.640	-1.435
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-185	186
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-81	325
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	321
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-81	646
Opbrengst overige activiteiten	-	1
Netto resultaat overige activiteiten	-	1
Overige organisatiekosten	-15	-12
Leefbaarheid	-5	-1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Saldo financiële baten en lasten	-	-
Resultaat voor belastingen	-104	1.220
Belastingen	-7	-6
Resultaat na belastingen	-111	1.214



Kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	19.513	18.984
Vergoedingen	380	386
Overige bedrijfsontvangsten	13	9
Renteontvangsten	1	1
Saldo ingaande kasstroom	19.907	19.380
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.581	2.235
Onderhoudsuitgaven	2.880	4.390
Overige bedrijfsuitgaven	2.752	2.589
Renteuitgaven	2.446	3.233
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	68	72
Verhuurderheffing	1.789	2.325
Leefbaarheid	68	49
Vennootschapsbelasting	1.226	7.920
Saldo uitgaande kasstroom	13.810	22.813
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	6.097	-3.433
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	4.089	1.391
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	4.089	1.391
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	4.030	2.917
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	2.260	4.204
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	669	6.905
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	536	-
Investerings overig	6	16
Saldo uitgaande kasstroom MVA	7.501	14.042
<u>Kasstroom uit (des)investerings</u>	-3.412	-12.651



Financieringsactiviteiten

Ingaand:

Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	20.970
-----------------------------------	-------	--------

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen	4.554	6.513
--------------------------------------	-------	-------

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

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

376	14.387
------------	---------------

Wijziging kort geld faciliteiten	-4.000	-
----------------------------------	--------	---

Mutatie liquide middelen	-939	-1.697
---------------------------------	-------------	---------------



Kasstroomoverzicht niet-DAEB volgens de directe methode

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	215	475
Vergoedingen	1	1
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstroom	216	476
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	12	15
Onderhoudsuitgaven	20	31
Overige bedrijfsuitgaven	14	17
Renteuitgaven	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	46	63
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	170	413
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	3.467	1.573
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	3.467	1.573
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
Investerings overig	180	31
Saldo uitgaande kasstroom MVA	180	265
<u>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</u>	3.287	1.308



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

3.457

1.721



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 9 juni 2023

De heer M.A. Le Belle voorzitter

Mevrouw J. Gerritsen vice-voorzitter

De heer A. Stoelinga lid

De heer G. van Bortel lid

Mevrouw D.J.M. Braakman lid

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van toezicht van Woningstichting Het Grootslag

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; 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 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Het Grootslag een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwarde. 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 2022 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Bij de controle van financiële overzichten identificeert de accountant risico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. De accountant doet dit, door te evalueren of de informatie die is verkregen uit uitgevoerde risico-inschattingswerkzaamheden, wijst op het bestaan van één of meer frauderisicofactoren.

Wij hebben in dat kader de volgende risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben kennis verkregen van Woningstichting Het Grootslag en haar omgeving, waaronder het interne beheersingssysteem, het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's. Wij hebben daarbij onder andere aandacht besteed aan de wijze waarop het bestuur het interne beheersingssysteem monitort, en de wijze waarop de raad van toezicht (RvT) toezicht uitoefent en ook wat de uitkomsten daarvan zijn. Wij verwijzen naar paragraaf over risicomangement van het bestuursverslag, waarin het bestuur de belangrijkste frauderisico's heeft opgenomen en op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd. Ook hebben wij bij het bestuur en de raad van toezicht nagevraagd of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Het risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt.

Het bestuur heeft de unieke positie om fraude te plegen door administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken.

Onze werkzaamheden om de frauderisico's te evalueren omvatten onder andere:

- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.
- Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.
- Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de bepaling van de balanspost 'Sociaal vastgoed in exploitatie', 'Sociaal vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie' en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in de exploitatie. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad

voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

- Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en de raad van toezicht. Onze werkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling te evalueren omvatten onder andere:

- Overwogen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuurverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de bepaald door in het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen vanuit de toezichthouder;
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van toezicht.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van toezicht;
- de overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten

Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 gereede 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 2022, 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, 9 juni 2023

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend: H. Hollander RA