



JAARVERSLAG 2023

‘Het gaat weer over volkshuisvesting’



Woningstichting Het Grootslag
Wervershoof
mei 2024





Inhoud

Het jaar 2023 volgens de bestuurder	2
Het jaar 2023 in cijfers	13
We werken dagelijks voor de huurders.....	15
Klant & Wonen	16
Vastgoed, nieuwbouw, beheer en duurzaamheid	23
Huurdersraad De Driehoek	26
Waardering van onze huurders	26
Samenwerken	29
Personeel en organisatie.....	31
Financiële continuïteit en risicomanagement	35
Goed bestuur, compliance en Governance	46
Jaarverslag Raad van Toezicht	48
Jaarverslag Raad van Toezicht – bijlagen	57
Financieel Jaarverslag 2023	60
Verklaring accountant.....	120



Het jaar 2023 volgens de bestuurder

Inleiding

We hebben in 2023 167 huishoudens geholpen aan een sociale huurwoning. Een deel daarvan was voor mensen die extra ondersteuning nodig hadden. En we hebben 1 woning verkocht. Ondanks dat we geen nieuwbouwwoningen hebben opgeleverd, hebben we met het doorstroommodel wel 23 huishoudens extra kunnen helpen. Het helaas lage aantal mensen dat we hebben kunnen helpen maakt mij niet trots, maar het feit dat we onze missie zijn nagekomen wel: het bieden van kansen op een betaalbare, passende woning. Dit blijft onze primaire taak. We hebben woonruimte geboden in een wereld die constant verandert. We kampen al enkele jaren met een wooncrisis (woningnood) en in 2023 kwam daar nog meer maatschappelijke onrust bij: de gevolgen van de oorlog in Oekraïne duren langer dan menigene verwacht, dit geeft ook spanning op de woonmarkt en vanaf 7 oktober 2023 de oorlog in het Midden-Oosten, wat een spanning oplevert binnen de samenleving. De energiecrisis en stijgende inflatie hebben onze huurders financieel hard getroffen. Dit voelen we ook in onze bedrijfsvoering. De toename van overlastmeldingen weerspiegelt de onrust in de maatschappij. Daarom investeren we extra in sociaal beheer (bewaken huurachterstanden en mensen begeleiden), leefbaarheid (samen met politie, gemeente en andere partners zoeken naar verantwoorde oplossingen) en complexbeheer (begeleiding van mensen bij duurzaamheidsingrepen bijvoorbeeld, en per woongebouw een opzichter).

Er is binnen de huidige maatschappij veel te doen: er is een woningtekort, de betaalbaarheid staat onder druk en sommige wijken/buurtten hebben het moeilijk. Maar zoals de titel van dit verslag aangeeft, de volkshuisvesting staat gelukkig wel weer hoog genoteerd op de landelijke en regionale agenda. Het oplossen van de woningnood is niet eenvoudig en gaat nooit snel genoeg. Ik kom daar later uitgebreider op terug. Maar we zien een tendens die mij grote zorgen baart en dat zijn alle tekorten. We hebben een tekort aan woningen, een tekort aan beschikbare bouwgrond, een tekort aan mankracht, een tekort aan elektriciteit, een tekort aan zorgpersoneel en misschien wel het ergste: een tekort aan visie. Daar tegenover staat dat we wel een veelheid aan regels hebben, wat alleen maar meer dreigt te worden, regels die vele (snelle) oplossingen in de weg staan.

We zijn verder gegaan met verduurzamingsactiviteiten in 2023. Verduurzaming is nóg belangrijker geworden voor onze huurders, dit door de gestegen energieprijzen. We isoleren woningen en hebben extra maatregelen getroffen bij huurders met een hoge gasrekening. Hierdoor versnellen wij in de CO₂-reductie en dragen wij bij aan lagere energielasten voor bewoners. Maar realistisch gezien gaan we niet snel genoeg voor veel van onze huurders, dit ondanks dat we vooruit lopen op onze duurzaamheidsagenda tot 2050. Mogelijk realiseren we deze eerder, in 2045 of 2040.

Hoogtepunten hebben we binnen Het Grootslag ook genoeg gehad, maar ik ben bijzonder trots op één project: ons innovatieve renovatieproject aan de Ranonkellaan in Hoogkarspel, het betreft 33 woningen. De werkzaamheden zijn gestart in 2023 en het project wordt opgeleverd in 2024. Dit is een knap staaltje verduurzaming geweest. In de eerste plaats omdat er een goede samenwerking was tussen de teams Vastgoed en Leefbaarheid voor het informeren en helpen van de huurders. En in de tweede plaats omdat de aanpak is gedaan door middel van modulair bouwen en dat is een knap staaltje werk gebleken. De gevels zijn in de fabriek ontwikkeld en gefabriceerd en via een slim systeem zijn de nieuwe gevels voor de oude (bestaande) gevel geplaatst. Hierdoor lijkt het alsof we



compleet nieuwe woningen hebben gerealiseerd. Dit initiatief trekt nog steeds veel aandacht van partijen in de sector. Het is een voorbeeld van de mogelijkheden die er op dit vlak zijn, we komen later terug op andere verduurzamingswijzen die we hebben gerealiseerd in 11 andere complexen in 2023.

Team Het Grootslag

Het mag duidelijk zijn dat een bestuurder de faciliteiten en ondersteuning levert, maar dat de organisatie (lees medewerkers) met alle onderaannemers de feitelijke prestaties leveren. In 2023 hebben we als team hard gewerkt aan het verbeteren van processen intern en aan de opgave in het kader van de verduurzaming. We hebben samengewerkt aan de resultaten van Het Grootslag. Denk hierbij aan de resultaten die we hebben behaald in de Aedes Benchmark en ons Visitatierapport. We kregen mooie aanbevelingen en de resultaten mochten er echt zijn, resultaten waar we trots op zijn als team Het Grootslag.

Ook in 2023 hebben we bij de [prestatieafspraken](#), in goed overleg met de vertegenwoordigers van Huurdersraad De Driehoek, uiteraard veel aandacht besteed aan de realisatie van nieuwe woningen, flexwoningen en duurzaamheid. Samen met de Huurdersraad De Driehoek hebben we 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.

Ik ben ook trots op de samenwerking met de leden van Huurdersraad De Driehoek, bijzonder voor de wijze waarop men samenwerkt en haar uiterste best doet de belangen van de huurders voor het voetlicht te krijgen. Zorgen heb ik wel over de tijd die we vragen van de leden, in het bijzonder de afgevaardigde leden die zich naast hun reguliere werk inzetten voor de prestatieafspraken. Dat kost veel vergadertijd, maar zeker ook leestijd. Dan is het soms jammer dat gemeenten niet altijd adequaat reageren. Al mag gezegd worden dat binnen de gemeente Medemblik wel vooruitgang is geboekt. In gemeente Medemblik hebben Het Grootslag en Huurdersraad De Driehoek een bijdrage geleverd om te komen tot een woonvisie. De woonvisie is begin 2024 door de gemeenteraad Medemblik vastgesteld. Voor Drechterland ben ik positief gestemd, alleen laten de resultaten nog op zich wachten.

Landelijke ontwikkelingen waar we direct mee te maken hebben

Helaas moeten we beginnen met dezelfde woorden als in 2022, er is sprake van een woningnood 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 en heeft erger voorkomen. In de koopsector zijn er ook nauwelijks kansen, er is in 2023 nog steeds sprake van hoge koopprijzen. Ondanks het feit dat men woningen in het algemeen te duur vindt, werkt hier wel het marktmechanisme, want ondanks dat begin 2023 een daling in de prijzen werd voorzien, zien we over het gehele jaar een stijging van de prijzen van maar liefst meer dan 6% en dat is meer dan de inflatie.



In 2022 zijn door [Aedes](#)¹, [BZK \(Wonen\)](#)², [VNG](#)³, [Woonbond](#) en [IPO](#)⁴ de [Nationale Prestatieafspraken](#) getekend. We hebben daarnaast hard gewerkt met de collega-corporaties om te komen tot een Woondeal, waarin we uitgaan van veel nieuwbouw tot 2030. Een Woondeal is 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 de Woondeals, die begin maart 2023 zijn ondertekend, worden voor ons pas zichtbaar in de periode 2025/2026. Dat komt omdat de bestaande anterieure overeenkomsten in principe gehandhaafd blijven en daar is nog te weinig ruimte voor sociale woningbouw. De gemeente Drechterland hanteert nu een percentage van 25% en Medemblik een percentage van 35% in hun nieuwe woonvisie. Samen met de collega-corporaties hebben we rechtstreeks overleg met de gedeputeerde om te zorgen dat ook het aantal sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. Positief is te noemen dat de gemeente Drechterland nu niet alleen aandacht heeft voor woningen voor de eigen inwoners, maar ook voor de regio door Hoogkarspel-Zuid versneld te gaan ontwikkelen. Dat daarmee andere (kleinere) projecten stil blijven staan is logisch.

Langzaam wordt dit ook een gezamenlijk belang en zien we dat gemeenten de corporaties weer serieus nemen. Ikzelf heb in december 2023 namens de West-Friese Woningcorporaties deelgenomen aan de eerste versnellingstafel van de provincie Noord-Holland. In het eerste halfjaar werd ik uitgenodigd door de Taskforce Wonen van BZK om mee te denken en te praten over versnelling van de nieuwbouw. Aan de ene kant ben ik trots dat ik was uitgenodigd omdat wij volgens de statistieken in verhouding veel nieuwbouw hebben gerealiseerd. Maar des te pijnlijker is het dat ik daar mocht vertellen dat we in 2023 geen enkele woning opleveren. In 2023 hebben we ons hard gemaakt binnen de gemeenten om meer nieuwbouw te realiseren. Dat alles in het kader van de prestatieafspraken met de gemeenten. Verder zien we dat de nieuwe Minister voor 'Wonen', Hugo de Jonge, heel enthousiast aan het werk blijft en goed opkomt voor de sociale huursector.

Woningmarkt en investeringen in de nieuwbouw en bestaand bezit.

In 2023 zijn de opgaven op de woningmarkt er alleen nog maar groter op geworden. We maken ons hier zorgen over en de oplossing lijkt ver weg:

- Voor steeds meer mensen lijkt er in de sociale huursector geen plek meer te zijn, terwijl 'de markt' ze ook geen mogelijkheden biedt. We hebben samen met de Raad van Toezicht gesproken over onze extra mogelijkheden om de deze doelgroep wel te kunnen helpen aan een passende en betaalbare woning. We hebben hiervoor gesprekken gevoerd in Aedes verband en met de gemeenten.
- De wijken waarin onze woningen staan worden goed gewaardeerd, maar er zijn steeds meer bewoners die moeite hebben om financieel rond te komen. Dit vraagt veel extra tijd en energie voor onze medewerkers. We zijn er trots op dat we de huurachterstand laag hebben kunnen houden. Je zou mensen die moeilijk rond kunnen komen graag verder helpen met een nog passender en betaalbare woning.

¹ Aedes is sinds 1998 de landelijke branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. (Aedes is een Latijns woord en betekent 'huis met veel kamers').

² 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

³ De Vereniging van Nederlandse Gemeenten, afgekort VNG, is de koepelorganisatie van alle gemeenten in Nederland

⁴ Het Interprovinciaal Overleg behartigt de gezamenlijke belangen van de 12 provincies in 'Den Haag' en 'Brussel', waaronder de provincie Noord-Holland.



- We zien dat gemeenten worstelen met capaciteitsproblemen. Hierdoor lopen bouwplannen achterstand op. We hebben dat ervaren bij de ontwikkeling van de Julianastraat/Tuinstraat in Hoogkarspel. Het heeft voor de buurt en voor ons onnodig lang geduurd voordat we konden starten. Uiteindelijk zijn we pas, ruim 2 maanden later, begin 2024, gestart met de werkzaamheden.
- Het ontbreekt aan visie bij de 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 (bestaande) 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 doelgroepen. Zij die voor een woning afhankelijk zijn van ons als woningcorporatie, zijn nu 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.
- Het is de nadrukkelijke wens van het Rijk om binnen de nieuwbouw te komen tot 30% sociale huurwoningen. De gemeente Medemblik heeft deze wens direct vertaald in haar woonvisie, ze heeft 35% opgenomen. De gemeente Drechterland hanteert nog steeds een 25% verhouding.
- In 2022 is de volledige afschaffing van de Wet op de Verhuurderheffing gerealiseerd. We hebben dit eerste jaar 2023 besloten om deze middelen extra in te zetten om huurders met een hoge gasrekening versneld te helpen met maatregelen, zoals een warmtepomp, zonnepanelen en vloerisolatie. We hebben hierdoor in 2023 216 woningen voorzien van zonnepanelen, 332 woningen voorzien van een warmtepomp en 552 woningen van vloerisolatie.
- In 2023 hebben we de eenmalige huurverlaging gerealiseerd voor 25% van onze huurders. We hadden berekend een huursom voor de huuraanpassingen per 1 juli 2023 van 2%, dat is door deze maatregel uiteindelijk totaal 0,5% geworden.
- Qua nieuwbouw was 2023 een dieptepunt, we hebben 0 woningen opgeleverd. We zijn in 2023 gestart met de bouw van 12 appartementen aan de Dres in Westwoud.
- We hebben zeker niet stil gezeten, we hebben veel overleg gehad om nieuwbouw te realiseren. Ook hebben we gekeken naar overname van koopwoningen van een ontwikkelaar in Venhuizen. We bereikten een overeenstemming voor de overname van 10 woningen, maar het college van B&W hield dit tegen. Het college was van mening dat er alleen maar vraag is naar betaalbare koopwoningen. We hebben samen met De Woonschakel een alternatief aangedragen: grote huurwoningen van De Woonschakel in Venhuizen verkopen als starterswoningen, maar daar wilde de gemeente verder niet over praten. Ook niet toen we de gemeente op de mogelijkheid wezen om met deze woningen de doelgroep, die niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en niet in staat is om een woning te kopen, te helpen.
- We hebben als RvT, Bestuur en Mt een bezoek gebracht aan Startblock. En we hebben ons bij laten praten over houtbouw door Fr. Ir. Pablo van der Lugt, duurzaamheidsadviseur in de hout- en bamboe-industrie en Biobased Bouwen en werkzaam bij de TU Delft. We hebben besloten dat we dit intern nader gaan uitwerken. Het past geheel bij onze ideeën over experimentele (betaalbare, modulaire en snelle) bouw. Denk hierbij aan de Bebo's⁵ die we in een kort tijdsbestek hebben kunnen realiseren met Hecon Bouwgroep tegen een betaalbare prijs, en de renovatiewerkzaamheden aan de Ranonkellaan in Hoogkarspel.

⁵ Bebo's: 3 kamer beneden- en bovenwoning, waarbij de begane grond woning levensloopbestendig is.



- Helaas hebben we nog steeds niet de circulaire Clean2Anywhere woonunits kunnen plaatsen binnen een gemeente. Wel hebben we een omgevingsvergunning aangevraagd en toegekend gekregen om deze te kunnen plaatsen aan de Kleingouw in Andijk. We spreken de nadrukkelijke wens uit dat we onze 16 woonunits in ieder geval in 2024 kunnen plaatsen aan de Kleingouw in Andijk. Maar dat is afhankelijk van een lopende bezwaarprocedure.

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 2023 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.

Routekaart Duurzaamheid tot 2050

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. Door de hoge energieprijzen hebben we in 2023 bewust extra aandacht gegeven aan versnelde maatregelen voor de huurwoningen met een gemiddeld hogere gasrekening. Wij krijgen informatie over het verbruik alleen maar op complexniveau van Liander. Ook hebben we ons beleid voor duurzaamheid aangepast voor de woningen die in aanmerking komen voor verkoop. Hier realiseren we aan de binnenzijde isolatiemaatregelen, plaatsen we zonnepanelen en brengen we ook vloerisolatie aan wanneer dat niet aanwezig is. We hebben in 2023 ook geëxperimenteerd met energiecoaches. Een aantal oud-medewerkers hebben dit voor ons georganiseerd. Helaas is dit experiment niet geslaagd, er bleek weinig animo voor bij huurders die we aanschreven. We hebben met Huurdersraad De Driehoek en de gemeente Medemblik afspraken gemaakt om samen te gaan optrekken in dit kader. Op verzoek van de Raad van Toezicht hebben we afspraken gemaakt met de gemeente Medemblik om meer samen op te trekken in het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen bij woonblokken met huur- en koopwoningen.

Waardering van onze huurders

Het is bijna een open deur, maar wat we uiteraard belangrijk vinden zijn de waarderingen die we ontvangen van onze huurders. Ondanks de Coronacrisis, ondanks de wisselingen in ons personeelsbestand en ondanks het lastig kunnen verkrijgen van materialen en de noodzakelijke handjes, zien we (gelukkig) nog steeds dat de resultaten blijvend verbeteren. De rapportcijfers die onze huurders ons geven en zo ook de letterscores van de [Aedes Benchmark](#) waren ook weer in 2023 meer dan goed. Ook in 2023 scoorden we, samen met nog 2 regionale corporaties (namelijk De Woonschakel en Wooncompagnie), vier keer een A, de hoogste score. Ik realiseer mij dat ik niet vaak genoeg onze medewerkers en onderaannemers kan bedanken dat we deze resultaten behalen. Maar we staan ook open voor kritische punten, want daar worden we als organisatie sterker van. Vanuit Huurdersraad De Driehoek zijn vragen gesteld over het reguliere onderhoud van de installaties. We hebben deze vragen serieus genomen en stellen feitelijk vast dat we zo hard voorwaarts werken met nieuwe installaties, dat onderaannemers deze snelheid onvoldoende kunnen volgen. Ook intern blijken we niet altijd adequaat te kunnen reageren, dit door een tekort aan tijd hiervoor. Het plaatsen van hybride verwarmingsinstallaties of het aanbrengen van vloerisolatie levert altijd andere en nieuwe vragen op en vraagt om nieuwe deskundigheid van medewerkers. Veel tijd gaat ook



verloren doordat de pers soms ongenueanceerde en onwetende artikelen plaatst, die een verkeerd beeld vormen en huurders aan het twijfelen brengen.

Huurdersraad De Driehoek



De Huurdersraad De Driehoek werkt autonoom, en heeft ambtelijke ondersteuning. In 2023 startte Huurdersraad De Driehoek met een evaluatie hoe zij intern en met de bestuurder en de organisatie samenwerkt en hoe zaken te kunnen verbeteren. In interne werkgroepen wordt nader bekeken hoe de Huurdersraad als autonome huurdersvertegenwoordiging de belangen van huurders nog beter kan behartigen.

De Huurdersraad heeft in 2023 ook overleg gehad met de Raad van Toezicht, een overleg dat jaarlijks zal terugkeren. Ook bij de visitatie heeft de Huurdersraad haar inbreng gehad en vrijuit kunnen spreken over hun bevindingen van Het Grootslag. Kortom, goede ontwikkelingen, ook richting de toekomst.



Maatschappelijke Advies Raad (MAR)

In 2015 richtten we de Maatschappelijke adviesraad (MAR) op. De deelnemers komen vanuit allerlei maatschappelijke instellingen en vrijwilligersorganisaties. We hebben veel succes geboekt met de MAR. Maar de MAR is geen adviesorgaan meer voor de bestuurder en Huurdersraad De Driehoek. De samenwerking vindt plaats op de werkvloer, onze leefbaarheidsmedewerkers werken samen met de partners die waren vertegenwoordigd in de MAR. We hebben nagedacht om te komen tot een nieuwe opzet. Alleen worden we hierin ook weer door de tijd ingehaald. Binnen de regio wordt hard gewerkt aan een woonzorgvisie en daarnaast werken we hierbij ook samen met de welzijnsorganisaties. Hierdoor is de MAR ten einde, maar de werkzaamheden zijn dus geborgd binnen de organisatie en dat is het allerbelangrijkste. We werken hard aan onze nieuwe ondernemingsvisie, de nadere uitwerking van de Woondeal en de uitwerking en invoering van de woonzorgvisie. Daarna kunnen we onderzoeken welke dossiers nog onvoldoende zijn belicht en wellicht met een voorstel komen tot een nieuw adviesorgaan om het bestuur goed te kunnen adviseren. Maar samenwerking blijft van zeer groot belang, daarover is er geen discussie.

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 2023 is verzonden aan gemeenten waar wij mee werken en is gepubliceerd op onze website.

Leefbaarheid

We brengen elk jaar een [Leefbaarheidsrapportage](#) uit, een rapportage waarin we op hoofdlijnen inzicht bieden in de leefbaarheidsontwikkelingen. De Leefbaarheidsrapportage is ook een belangrijke onderlegger voor ons volkshuisvestelijk bod dat wij als corporatie aan gemeenten doen in het kader



van de lokale prestatieafspraken. In 2023 hebben we voor het eerst onze Leefbaarheidsrapportage gepresenteerd en vanaf 2024 wordt dit, mede door de gesprekken op dit gebied, een onderlegger van ons volkshuisvestelijk bod.

Personeel en organisatie

Zoals eerder beschreven hebben we een grote wisseling gehad binnen het personeelsbestand, enerzijds veroorzaakt door uitbreiding en anderzijds doordat enkele medewerkers gebruik hebben gemaakt van hun prepensioen. Samen hebben we gewerkt aan het verder verstevigen van de organisatie. Met inzet van nieuwe medewerkers en met het actualiseren van processen, dit ingegeven door de sterk veranderende maatschappij. Ik kwam tot de conclusie dat we na de Coronacrisis en de komst van nieuwe medewerkers processen moet gaan aanpassen. We zijn van een soort familiebedrijf snel gegroeid naar een MKB-bedrijf. We hebben we besloten om zaken meer op papier te zetten, waarbij we nadrukkelijk ook aangegeven dat de 'oude' organisatie de zaken goed voor elkaar had, maar dat we door de snelle veranderingen ons genoodzaakt zien om zaken beter en meer vast te leggen. Dat vraag wel iets van onze organisatie, maar we kunnen dit samen aan. Voor het actualiseren van de grotere processen maken we gebruik van de zogenaamde [Scrum-methode](#)⁶, we kijken vanuit de klant, efficiency, automatisering en uiteraard vanuit de medewerker. Samen met huurders en medewerkers maken we zogenaamde klantreizen, waardoor we de beleving van de huurder beter in beeld krijgen. Hierdoor zijn we als team beter in staat om inzichtelijk te krijgen waar huurders tegenaan lopen. In 2023 hebben we ook weer ons klantenportaal operationeel gemaakt, waardoor de huurder 24/7 via de website zijn informatie kan inzien en tevens een reparatieverzoek kan indienen.

Risicomanagement en risicobereidheid

Naarmate de wooncrisis nijpender wordt en er meer verhalen over schrijnende gevallen en lastige dilemma's naar buiten komen, komen wij meer in de spotlights te staan. Waarom wordt er niet meer gebouwd? Hoe kunnen de wachtlijsten teruggedrongen worden? Wat is er nodig om starters een kans te bieden op de woningmarkt? Hierbij schept de afschaffing van de Verhuurdersheffing grote verwachtingen bij de politiek en maatschappij. Zij zijn namelijk van mening dat de corporaties nu de financiële armslag hebben om aan de slag te gaan met investeren in woningen.

In deze politieke en maatschappelijke dynamiek zoeken wij, bestuur, Mt en RvT naar een manier om op verantwoorde wijze, met oog voor de lange termijn en liefst op basis van 'no regret' ons investeringsniveau te verhogen. Hierbij is de discussie hoe we nu objectief bepalen wat die verantwoorde wijze is. Vanuit de invalshoek van risicobereidheid staan we stil bij deze discussie, wat is een verantwoord risico, wat is de reikwijdte van onze financiële draagkracht. Nu hebben we het afgelopen jaar weinig nieuwbouw kunnen realiseren. Hierdoor was de keuze wat eenvoudiger en hebben we extra geïnvesteerd in de duurzaamheidsingrepen. Maar de komende jaren zal deze discussie van nog groter belang worden binnen onze organisatie en ook daarbuiten, dit in het kader van de solidariteit tussen de woningcorporaties. Dit alles geeft des te meer aan dat we onze risicobereidheid inzichtelijk moeten maken en dat is de uitdaging voor de komende jaren. De aanzet hiervoor komt terug na de vaststelling van de ondernemingsvisie. Want buiten de genoemde punten, zien we ook een maatschappelijke druk ontstaan rondom leefbaarheid, ontmoetingsruimten en zorg

⁶ 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.



en welzijn voor mensen die langer zelfstandig moeten blijven wonen, wegens een tekort aan verpleegbedden. Tevens moeten we aandacht besteden aan een dreigend tekort van zorgpersoneel, en meer geclusterd wonen realiseren. Kortom alleen al de maatschappelijke uitdagingen verplichten ons om continue te kijken naar onze financiële reikwijdte maar zeker ook naar onze (eigen) verantwoordelijkheden.

Het Grootslag, als vastgoedbeheerder en ondernemer, wordt regelmatig geconfronteerd met incidenten die onze aandacht vereisen. Hoewel deze incidenten meestal beperkt blijven tot eenmalige gebeurtenissen, zijn er momenten waarop situaties escaleren met aanzienlijke gevolgen voor zowel huurders als voor ons. We leren ook van de incidenten die onze collega-corporaties overkomen, wat ons extra waakzaam maakt in specifieke issues.

Incidenten zoals asbestonderzoeken die leiden tot vertragingen in werkzaamheden, of een explosie in een opslagruimte met impact op de omgeving, zijn voorbeelden van situaties die onze snelle en doordachte respons vereisen. Onlangs heeft een incident plaatsgevonden waarbij een medewerker van een zorginstelling uitgleed in de hal van een van onze complexen. De toenemende aandacht van media en politiek, vooral door nationale gebeurtenissen, zorgt ervoor dat incidenten snel aan het licht komen.

Als bestuurder is het mijn taak om met gezond verstand en een proactieve houding deze uitdagingen aan te gaan, zowel intern als extern. Dit sluit naadloos aan bij de cultuur van onze organisatie: snel en effectief improviseren, altijd bewust zijn van potentiële risico's en hierover intern communiceren.

We identificeren en bespreken risico's binnen onze organisatie met behulp van risicokaarten. Deze risico's kunnen variëren van externe factoren zoals het faillissement van een aannemer tot interne kwesties zoals woonfraude of druk op medewerkers door externe partijen. We streven ernaar om door middel van ons risicobeleid passende beheersmaatregelen te implementeren om deze risico's te beheersen.

Met de opkomst van cybercriminaliteit en de uitdagingen rondom automatisering en digitale rapportage worden we geconfronteerd met nieuwe risico's die een significante impact kunnen hebben op onze organisatie, medewerkers en huurders. Daarom zullen we ons in 2024 richten op het organiseren van crisismanagement, waarbij we verder gaan dan alleen cybercriminaliteit. We kijken bijvoorbeeld ook naar de gevolgen van brand van ons kantoor: hoe snel kunnen we dan weer operationeel zijn, wat betekent dit voor de dienstverlening aan onze huurders, etc.

Risicomanagement is essentieel voor het bereiken van onze lange termijn doelstellingen. Het is een integraal onderdeel van onze besluitvorming en is ingebed in onze bedrijfsprocessen. In 2023 hebben we veel tijd en energie gestoken in het verhogen van het bewustzijn bij onze medewerkers over deze kwesties. Dit is met name van belang geweest in het licht van de toenemende dreiging van cybercriminaliteit. We hebben de bewustwording over de gevaren en risico's van digitaal werken verhoogd door het instellen van een verplicht testprogramma, dat meerdere jaren loopt. Het doel hiervan is om medewerkers aan te moedigen tot een meer bewuste omgang met digitale communicatiemiddelen zoals e-mails, het gebruik van computers binnen en buiten het



kantoorgebouw, en het zorgvuldig omgaan met wachtwoorden en het afsluiten van systemen bij afwezigheid.

Preventie is een sleutelwoord binnen ons risicomanagementbeleid; we streven ernaar om risico's vooraf in kaart te brengen en tijdig passende beheersmaatregelen te implementeren. Uit recente discussies is gebleken dat onze organisatie een risicomijdende houding heeft, we richten ons op risico's die in lijn liggen met onze strategische doelstellingen. Tweemaal per jaar, tijdens de bespreking van de meerjarenbegroting en werkplan, en bij het opstellen van de jaarstukken, herzien we onze risicostrategieën. Indien nodig stellen we passende beheersmaatregelen voor (afhankelijk van de impact en gevolgen van de geïdentificeerde risico's) en leggen deze ter goedkeuring voor aan de Raad van Toezicht. In het hoofdstuk 'Financiële continuïteit en risicomanagement' is een gedetailleerde uiteenzetting van ons risicomanagementbeleid opgenomen.

Terugkijken en dank

In het voorliggende jaarverslag leest u wat we als team Het Grootslag in 2023 hebben gedaan. We hebben 50% meer onderhoudsmaatregelen toegepast in onze huurwoningen, dit alles in het kader van de versnelling van verduurzamingsmaatregelen. Uiteraard hebben we ook de traditionele reparatieverzoeken afgehandeld, huizen verhuurd, en samengewerkt aan leefbare wijken. We hebben huurachterstanden bewaakt, overlast en woonfraude aangepakt, groot onderhoud uitgevoerd, nieuwe gevels geplaatst, schilderwerk uitgevoerd etc. Ook hebben we huurders extra begeleid bij de vele verschillende vraagstukken.

We zijn zeer snel en doelmatig bezig om de energielasten te verlagen van veel van onze huurders. We merken dat het voor een organisatie met onze omvang een uitdaging is om alles goed bij te kunnen houden, en onze huurders efficiënt te informeren over nieuwe installaties. We zien dat onderaannemers onvoldoende deskundig personeel hebben om reparaties goed te kunnen uitvoeren. We hebben hierover eind 2023 afspraken gemaakt met Huurdersraad De Driehoek. We gaan met alle onderaannemers nieuwe afspraken maken in de vorm van servicelevel agreements (SLA's). Ook gaan we aan de hand van de ervaringen van huurders en medewerkers onze communicatie verbeteren in 2024. Maar tegelijk realiseer ik mij terdege dat de ontwikkelingen zo snel gaan, dat we snel onbedoeld weer achter de feiten aan lopen. Maar de keuze om te kiezen voor de verlaging van de energielasten weegt bij ons in deze zwaarder, dus moeten we accepteren dat we op dit punt soms nog steken laten vallen.

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.

Ondernemingsvisie

We zijn in 2023 gestart met het schrijven van een nieuwe ondernemingsvisie. Om onze doelen te kunnen bereiken is een vernieuwing van onze strategie noodzakelijk. We organiseren in 2024 diverse sessies met medewerkers, huurders, Huurdersraad De Driehoek en diverse andere partners. We leggen ons oor te luisteren en maken keuzes richting 2030. Hierbij blijven we uitgaan van de volgende uitgangspunten: we bieden mensen (kansen op) een betaalbare, passende woning, dit gebaseerd op geloof in eigen kracht van de organisatie. We blijven een bouwende corporatie met



een grote ambitie nieuwe woningen te bouwen. Wel verleggen we accenten in onze activiteiten. Dat doen we omdat we ons realiseren dat de plek waar je woont steeds bepalender is voor de kansen die je krijgt.

Geschillen

We kunnen het niet iedere huurder naar de zin maken, hoe graag we dat ook willen. Met zo'n 7.000 reparatieverzoeken en 167 nieuwe verhuringen in 2023 zijn er altijd huurders die, al dan niet terecht, ontevreden zijn over onze dienstverlening. In 2023 hebben we 84 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. We hebben 3 dossiers doorverwezen naar de Huurcommissie, omdat we er samen niet uit zijn gekomen. Van de 3 dossiers zijn we in 1 zaak in het gelijk gesteld en 1 zaak deels in het gelijk gesteld. 1 zaak is nog in behandeling. We hebben geleerd dat we meer toezicht moeten houden bij de uitvoering van grootschalige werkzaamheden. In twee gevallen zijn zaken bij de Boven Regionale Geschillencommissie in behandeling genomen.. In 1 zaak heeft de klager zich teruggetrokken. De andere zaak zal in 2024 worden behandeld door de Boven Regionale Geschillencommissie.

We gaven vorig jaar al aan dat er nieuw beleid noodzakelijk is in het kader van de behandeling van geschillen. We hebben onze interne procedure beoordeeld en aangepast aan de nieuwe wettelijke richtlijnen. De invoering hiervan vindt plaats in 2024.

Resultaat 2023

Het boekjaar 2023 hebben we afgesloten met een negatief resultaat van € 5,3 miljoen. Het negatieve resultaat wordt 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'. We zien dat de inkomsten de afgelopen periode achterblijven op de inflatie, waardoor onze positieve kasstroom langzaam aan het afnemen is. Dat baart ons wel zorgen, omdat dit de gelden zijn die we inzetten om de duurzaamheidsingrepen zoveel als mogelijk te realiseren, waarvoor we nu geen extra geld hoeven te lenen. Aan de andere kant zien we wel dat het rendement over deze investeringen op een later moment terugkomt, wanneer er een nieuwe verhuring plaats vindt. Dan passen we de huur automatisch aan naar 65% van de maximaal toegestane huurprijs van de woning.

Grote uitdagingen

De huidige omstandigheden maken dat de uitdagingen groot zijn: er is sprake van hoge ambities, nu ook vanuit de landelijke politiek, om nieuwbouw in de sociale- en middenhuur toe te voegen. De beschikbaarheid van locaties is hierbij momenteel nog beperkt. De inflatie is hoog en mede daardoor zijn de bouw prijzen nog steeds stijgende. Tegelijkertijd nemen de huurinkomsten af door huurbefrozing en huurkortingen voor bewoners met de laagste inkomens. Het realiseren van onze ambities in nieuwbouw, verduurzaming, onderhoud en renovaties komt hiermee onder druk te staan. Uiteraard doen wij onze uiterste best om dit binnen de krappere (financiële) kaders zo goed mogelijk op te pakken. Samenwerken aan een beter resultaat. Werken aan onze missie en strategie doen we met elkaar. Als collega's, en in samenwerking met partners en onze huurders.

Dankwoord

Ik heb veel respect voor de vrijwilligers die zich inzetten als lid van Huurdersraad De Driehoek. Eerder heb ik al stil gestaan bij het feit dat naar mijn bescheiden mening er te veel werk op hun schouders



terechtkomt. Dank aan de leden van de Huurdersraad De Driehoek, die onder lastige omstandigheden gewerkt hebben aan dossiervorming en inbreng in het kader van advisering van Het Grootslag en ook 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. Ik wil een bijzondere dank uitbrengen aan de medewerkers die zich dagelijks inzetten om onze werkzaamheden in een soms snel veranderende omgeving goed 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



Het jaar 2023 in cijfers

Beoordeling huurders	2023	2022	2021
Beoordeling nieuwe huurders	8,3	8,4	8,5
Beoordeling vertrokken huurders	8,1	8,1	7,5
Beoordeling huurders over reparatieverzoeken	8,1	8,0	7,8
Beoordeling huurders over de kwaliteit van de woning	7,5	7,3	7,0

Voldoende betaalbare woningen	2023	2022	2021
Aantal goedkope woningen (jongerengrens)	258	286	348
Aantal betaalbare woningen (1 ^e aftoppingsgrens)	2.315	2.168	2.204
Aantal dure woningen (tot liberalisatiegrens)	160	317	225
Aantal niet DAEB woningen (huurprijs boven liberalisatiegrens)	3	4	4
Aantal verhuringen	167	197	195
Derving leegstand	0,44%	0,43%	0,26%
Mutatiegraad	6,27%	6,45%	6,6%
Passend toewijzen	100%	99%	99%
Toewijzingen binnen de EU-norm	97,7%	97,0%	95,6%

Woningaanbod	2023	2022	2021
Nieuwbouw	0	18	0
Woonunits Clean2Anywhere	0	16	0
Sloop	0	15	0
Onderhoudskosten gemiddeld (€)	€ 2.037	€ 1.280	€ 1.482

Duurzaamheidsopgave	2023	2022	2021
Energie-Index	131	144	168
Woningen met zonnepanelen	1.611	1.395	1.144
Keukens aardgasvrij	1.228	1.152	978
Woningen aardgasvrij	398	367	322
Woningen met (hybride) warmtepompen	1.280	938	779
Woningen voorzien van vloerisolatie in 2023 (bij woningen die geen vloerisolatie hebben vanuit de nieuwbouw, 1.244 in totaal)	1.106	554	-



Personeel	2023	2022	2021
Aantal FTE (excl servicemonteurs)	29,2	26,9	26,3
Aantal FTE servicemonteurs	6	6	4
Ziekteverzuim	3,3%	2,4%	5,7%
Aantal medewerkers	43	39	40
Gemiddelde studiekosten per FTE	€ 2.489	€ 1.975	€ 1.247

Aedes Benchmark	2023	2022	2021
Huurdersoordeel	A	A	B
Duurzaamheid	A	A	A
Onderhoud en verbetering	A	A	A
Bedrijfslasten	A	A	A

Gemiddelde kosten per woning	2023	2022	2021
Verhuur en beheer	€ 431	€ 436	€ 478
Onderhoud (excl. Geactiveerd onderhoud)	€ 2.037	€ 1.280	€ 1.482
Belastingen en heffingen	€ 474	€ 1.080	€ 1.236
Rentelasten minus rentebaten	€ 737	€ 753	€ 1.068
Overige lasten	€ 451	€ 354	€ 342

Overige gegevens:	2023	2022	2021
Aantal keukenvervangingen	74	31	63
Aantal badkamer vervangingen	27	35	33
Huurachterstand	0,34%	0,34%	0,43%
Ontruiming door huurachterstand	2	0	0
Ontruiming door overlast	1	2	1
Voorgelegde geschillen aan Huurcommissie	3	2	4
Voorgelegde geschillen aan Boven Regionale Geschillencommissie	2	0	2
Aantal woningen verkocht	1	9	2
Aantal reparatieverzoeken	6.801	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, Benaderbaar en Betrouwbaar. Eind 2023 zijn we als Mt gestart met de uitwerking van een nieuwe ondernemingsvisie. Deze zal in 2024 worden gepresenteerd. We hebben dan ook besloten om onze missie en visie dit jaar niet op te nemen in het jaarverslag, omdat we in een overgangsfase zitten.

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.

Onze 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



Klant & Wonen

Speerpunt Klantportaal actief

In het werkplan van 2023 is een van de speerpunten dat een Klantportaal in juli 2023 live zou gaan. In de maanden april t/m juni is een werkgroep actief geweest voor deze implementatie.

Aan het einde van het tweede kwartaal, begin juli is het Klantportaal live gegaan.

Hierdoor kunnen huurders op onze website via 'Mijn Grootslag' online 24 uur per dag huurzaken regelen. Met 'Mijn Grootslag' kunnen huurders bijvoorbeeld:

- Reparatieverzoeken indienen en de status volgen
- Een keuken, badkamer en/of toilet aanvragen
- Een aanvraag indienen om zelf de woning te veranderen
- Brieven van Het Grootslag over onderhoud inzien
- Facturen inzien en betalen
- De huur via iDeal betalen
- De opbouw van de huurprijs en woningwaardering inzien

Aan het eind van 2023 hebben we de implementatie geëvalueerd. Twintig procent van de huurders heeft een account aangemaakt. Per week worden er ongeveer 15 reparatieverzoeken via het portaal ingediend. Deze mogelijkheid is klantvriendelijk, maar voor de interne opvolging wat minder efficiënt. In het klantportaal kan een huurder verder al zijn correspondentie terugvinden op één plek. Dat is voor de huurder een groot voordeel.

Speerpunt - maximaal aanbod van sociale huurwoningen

Een ander speerpunt uit het werkplan van 2023 is het doel om minimaal 200 woningen opnieuw te verhuren aan woningzoekenden in 2023. Dit door inzet op doorstroming, flexwoningen en het beperken van verkoop van huurwoningen.

In 2023 zijn er 181 bestaande huurwoningen vrijgekomen en helaas is er ook geen nieuwbouw opgeleverd, ondanks al onze inspanningen richting gemeenten. Van deze 181 huurwoningen zijn er 167 in 2023 verhuurd. Er is daarnaast 1 huurwoning verkocht, maar deze woning was in 2022 leeggekomen. De mutatiegraad van het bestaande bezit is lager dan in 2022.

Verhuringen en Mutatiegraad

Op basis van de 181 leeggekomen reguliere woningen leidt dit tot de volgende mutatiegraad.

Mutatiegraad reguliere huurwoningen 2020-2023 (exclusief nieuwbouw)⁷

Jaar	2023	2022	2021	2020
Mutatiegraad bestaand bezit	6,27%	6,45%	6,41%	6,89%

De mutatiegraad is weer lager dan vorige jaren.

Dit heeft alles te maken met de huidige krapte op de woningmarkt. Er is te weinig aanbod van sociale huurwoningen, dit is het gevolg van overheidsbeleid en het uitblijven van voldoende nieuwbouw van sociale huurwoningen. Door de gestegen koopprijzen de afgelopen jaren is het daarnaast voor vrijwel al onze huurders bijna onmogelijk om door te stromen naar een koopwoning.

⁷ Dit betreft de mutatiegraad op basis van het aantal verhuurde woningen



Doorstroming en woningruil

In 2020 zijn de sociale verhuurders in de regio West-Friesland overgestapt op het doorstroommodel in de woonruimteverdeling. Afgesproken is dat 10% tot 20% van de vrijgekomen huurwoningen met voorrang worden toegewezen aan doorstromers. Doorstromers zijn huurders van de sociale verhuurders uit de woningmarktregio West-Friesland die hun huurwoning leeg achterlaten (geen personen) na verhuizing.

In 2023 zijn dankzij het doorstroommodel 23 woningen (17 eengezinswoningen en 6 appartementen) extra vrijgekomen. Van deze 23 huurders verhuisden er 22 naar een seniorenwoning. En van deze 23 huurders bleven er 17 huurder van Het Grootslag. Zonder dit model hadden we slechts 144 woningen verhuurd in plaats van 167; een toename van 16% van het aantal mutaties.

Er hebben 3 woningruilen plaatsgevonden in 2023.

Passend toewijzen

Passend toewijzen aan kandidaten met een laag inkomen

Sinds 1 januari 2016 moeten woningcorporaties 'passend toewijzen'. Het idee hiervan was om de uitgaven aan de huurtoeslag te beperken. Dat mensen met een laag inkomen zoveel mogelijk een woning met een lage huurprijs gaan huren.

Deze regelgeving vereist dat wij aan minimaal 95% van de huishoudens met een laag inkomen (1 persoon max. € 25.475, 2 of meer personen max € 34.575) alleen een woning mogen toewijzen met een huur op of onder de 1^e of 2^e aftoppingsgrens afhankelijk van de huishoudgrootte.

Van alle toewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen moet de woningcorporatie zich in minstens 95% van de gevallen houden aan de volgende huurprijzen:

- Bij één- en tweepersoonshuishoudens: maximaal € 647,19 (prijspeil 2023)
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 693,60 (prijspeil 2023)

In 2023 hebben we aan deze norm voldaan: aan 100% van deze groep nieuwe huurders hebben we een woning verhuurd met een huurprijs die passend was.

Woningtoewijzing aan huishoudens met lage en hogere inkomens

Naast het 'passend toewijzen' is er ook regelgeving die vereist dat wij niet te veel sociale huurwoningen toewijzen aan woningzoekenden met een midden- of hoog inkomen. (Hiervoor werd tot 2022 de 'EU-norm' gehanteerd.)

Sinds 2022 moeten woningcorporaties minimaal 92,5% of 85% van hun vrijkomende sociale woningvoorraad verhuren aan de sociale doelgroep met lagere inkomens; het percentage is afhankelijk van de lokale afspraken.

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.

In 2023 hebben wij aan deze norm voldaan. De sociale huurwoningen zijn namelijk als volgt toegewezen: 94,3% aan huishoudens met een inkomen tot €44.035; 3,4% van €44.035 tot €48.625; en 2,3% aan huishoudens met een inkomen hoger dan €48.625.



Verkoop

Binnen onze woningportefeuille hebben 257 woningen in 2023 een verkooplabel.

In 2023 is er 1 huurwoning verkocht. Deze woning was in 2022 vrijgekomen. Daarnaast zijn er in 2023 6 huurwoningen met verkooplabel vrijgekomen; in al die gevallen is besloten de woning weer te verhuren in plaats van te verkopen. Reden hiervan is het hierboven geschetste afnemende aanbod in combinatie met toenemende vraag naar sociale huurwoningen (kortom: wooncrisis).

Daarnaast is er een Koopzekerwoning teruggekocht. Besloten is deze daarna in de vrije verkoop te verkopen. Deze is in 2023 weer verkocht.

Huisvesting 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.

We hebben in kaart gebracht hoeveel van de 167 verhuurde woningen door Het Grootslag zijn toegewezen aan regulier woningzoekenden en hoeveel aan bijzondere doelgroepen. Uit onderstaande tabel blijkt dat in 2023 34% van de verhuurde woningen is toegewezen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen.

Aantal verhuurde woningen Het Grootslag naar doelgroep (2023)

Doelgroepen	Medemblik	Drechterland	Hoorn	Totaal
Regulier woningzoekenden	39 (41%)	25 (38%)	4 (80%)	68
Doorstromers	26 (27%)	17 (26%)	-	43
Totaal regulier (min. 50% per gemeente)	65 (68%)	42 (64%)	4(80%)	111 (63%)
Bijzondere doelgroepen:				
Statushouders	8 (8%)	7 (11%)	-	15
Maatschappelijke Uitstroom MO/BW	3 (3%)	-	-	3
Urgenten via RUC (max. 20%)	9 (9%)	3 (5%)	-	12
Urgentie Leefbaar	3 (3%)	3 (5%)	-	6
Zorgwoning o.b.v. zorgindicatie	7 (7%)	10 (15%)	1 (20%)	18
Zorginstelling	1 (1%)	1 (2%)	-	2
Ex-gedetineerde	-	-	-	-
Totaal verhuurd aan bijz. doelgroepen	31 (32%)	24 (36%)	1 (20%)	56 (34%)
Totaal verhuurd	96	66	5	167

In de prestatieafspraken is afgesproken dat we minimaal 50% verhuren aan regulier woningzoekenden. Daaraan is voldaan in alle gemeenten. Daarnaast hebben we ongeveer een kwart van de woningen verhuurd met voorrang voor doorstromers. We wilden dat niet te veel woningen (max. 20%) werden toegewezen aan urgenten via de Regionale Urgentie Commissie (RUC), dat is niet het geval geweest: 9% in Medemblik en 5% in Drechterland.

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 alleen de corporaties de statushouders. Hoe lager het



percentage huurwoningen van corporaties hoe hoger de vraagdruk op corporaties voor de huisvesting van statushouders (en ook de andere bijzondere doelgroepen).

In 2022 en 2023 is de vraag vanuit het Rijk behoorlijk gestegen. We zitten aan de grenzen van onze mogelijkheden. Eind 2023 heeft het Rijk de taakstelling voor de 2^e helft van 2023 naar beneden bijgesteld met 35%. De redenen hiervoor waren: er kwamen minder nareizigers dan verwacht, er zijn minder asielaanvragen ingewilligd dan verwacht en de IND is later gestart met de inhaalslag in de beoordeling van asielaanvragen. Deze correctie van 35% in de 2^e helft van 2023 is in onderstaand overzicht verwerkt.

Taakstelling en aantal gehuisveste statushouders in 2023 (personen)

	1e helft 2023			2e helft 2023					
	Taakstelling Grootslag 1e helft 2023 ind achterstand	Gerealiseerd personen 1e helft 2023	Achterstand Grootslag 1e helft 2023	Taakstelling gemeente 2e helft 2023	Taakstelling Het Grootslag 2e helft 2023	Taakstelling Het Grootslag 2e helft 2023 ind achterstand	Gerealiseerd personen 2e helft 2023	Nog te plaatsen taakstelling 2023	
Medemblik	25	21	4	46	16 (35%)	20	17	3	
Drechterland	28	7	21	20	13 (65%)	34	21	13	

Er is in 2023 flink ingezet op het huisvesten van statushouders. Het heeft er niet toe geleid dat we precies op 0 zijn uitgekomen qua taakstelling voor het Grootslag, maar we hebben de achterstand die we begin 2023 hadden wel ingelopen (nareizigers meegeteld):

Medemblik: achterstand is in 2023 gedaald van 25 naar 3 personen nog te huisvesten.

Drechterland: achterstand is in 2023 gedaald van 28 naar 13 personen nog te huisvesten.

Tijdelijke verhuur

In verband met de herstructurering van voormalige seniorenwoningen aan de Woudlust in Westwoud en Simon Koopmanstraat in Wervershoof zijn we actief bezig met de herhuisvesting van de zittende huurders in verband met sloop. Bewoners van deze woningen worden met voorrang geherhuisvest. Een groot deel van de huurders van de woningen aan de Woudlust en Simon Koopmanstraat zijn inmiddels met voorrang verhuisd.

Daarnaast hebben we sinds 2022 de voormalige pastorie aan De Nes in Onderdijk in de verkoop staan. Sinds medio 2023 zijn er 5 kamers in dit pand tijdelijk verhuurd totdat het pand verkocht is. In het kader van leegstandsbeheer verhuren we de leegkomende woningen tijdelijk, zodat de buurt/wijk niet wordt geconfronteerd met langdurige leegstand en de schadelijke effecten daarvan voor de leefbaarheid. Op 31-12-2023 betrof het 20 woningen aan de Woudlust en Simon Koopmanstraat.

Betaalbaarheid | huurbeleid | huuraanpassing

Betaalbaarheid is verankerd in ons huurbeleid. Uit onderzoek blijkt dat sociale huurders 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.

Wij hebben in onze ondernemingsvisie opgenomen dat de gemiddelde streefhuur van onze woningen maximaal 65% van maximaal toegestaan is. Bij de jaarlijkse huuraanpassing hangt de huuraanpassing op woningniveau af van het verschil tussen de huidige huurprijs en de streefhuur van de woning. Hoe groter de afstand tot de streefhuur, hoe hoger de huurverhoging, maar ook



omgekeerd: als de huidige huurprijs hoger is dan de streefhuur, passen we een huurverlaging toe.

Huuraanpassing 2023

De huuraanpassing per 1 juli 2023 was ruim beneden inflatie. De aanpassing per woning was afhankelijk van de afstand van de betaalde huurprijs tot de streefhuur van de woning. Concreet:

- De huuraanpassing per 1 juli 2023 bedroeg gemiddeld 2%, exclusief het effect van de eenmalige huurverlaging. Door de eenmalige huurverlaging komt de gemiddelde huuraanpassing per 1 juli uit op 0,13%.
- De huuraanpassing per woning varieerde tussen -1,5% en 3,1%.
- We maakten geen gebruik van de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging (we willen geen inkomenspolitiek voeren).

In 2023 heeft de eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen plaats gevonden. Dit is een regeling vanuit de overheid. Huurders met een aangetoond inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum krijgen een huurverlaging tot €575,03 of een beperkte huurverhoging tot €575,03 netto huur.

In 2023 hebben we in totaal 547 huurders een eenmalige huurverlaging toegekend, daarnaast is voor 121 huurders sprake van een beperkte huurverhoging.

Speerpunt – Extra inzet op schuldhelpverlening

In het werkplan van 2023 is de extra inzet op schuldhelpverlening als een speerpunt benoemd.

‘Schuldhelpverlening zal in 2023 van grote betekenis zijn door de gestegen energieprijzen en inflatie. Er wordt extra ingezet op dienstverlening. We gaan meer huisbezoeken afleggen, bieden maatwerk, mogelijk capaciteitsverhoging in de formatie. Dit alles in nauwe samenwerking met de gemeenten’.

Realisatie: medio 2023 heeft het Mt het besluit genomen dat de formatie van incassospecialisten bij team leefbaarheid wordt uitgebreid met 2 dagen per week (0,47 fte). Dit is medio 2023 ingevuld door doorstroming van een medewerker van afdeling Financiën.

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 incassobeleid staat veel persoonlijk contact met de huurder centraal, waarbij huisbezoeken een belangrijk onderdeel zijn. Het doel is om betalingsproblemen in een vroeg mogelijk stadium aan te pakken. Dit vertaalt zich de afgelopen jaren in een afnemende huurachterstand, ondanks de gestegen energieprijzen en fors oplopende inflatie sinds 2022.

Het Centraal Planbureau (CPB) heeft echter gewaarschuwd dat armoede dreigt voor meer Nederlanders. De overheid nam in 2022 en 2023 tijdelijke maatregelen om de gevolgen van de gestegen energieprijzen te dempen, vooral voor huishoudens met lage inkomens. Een gedeelte van die maatregelen stopt in 2024. Zonder nieuw beleid loopt de armoede op.

Dit treft natuurlijk met name de huurders van sociale huurwoningen en daarmee neemt de kans op huurachterstanden toe.

De huurachterstand als percentage van de jaarhuur is in 2023 t.o.v. 2022 qua percentage ongewijzigd. Het betreft 66 zittende huurders en 21 vertrokken huurders.



	2023	2022	2021	2020
Huurachterstand t.o.v. de jaarhuur	0,34%	0,34%	0,61%	0,68%

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.

Vonnis tot ontruiming

In 2023 heeft de rechter bij 7 huurders een vonnis tot ontruiming van de woning uitgesproken. In geval van huurachterstand bieden wij de huurder alsnog de mogelijkheid om de ontruiming te voorkomen door het betalen van de huurachterstand. Soms gaan we akkoord met aflossing van een deel van de huurachterstand in combinatie met een betalingsregeling en/of (schuld)hulpverlening. Redenen: 6x huurachterstand, waarvan 1 in combinatie met gedrag en 1x vanwege overlast.

Ontruimingen

Het heeft geleid tot 2 ontruimingen vanwege huurachterstand en 1 ontruiming vanwege overlast.

In een huurwoning is er een hennepplantage ontdekt, waarbij wij op last van de burgemeester van Medemblik niet hebben ontruimd vanwege de medische situatie van een van de huurders. De huurders hebben een waarschuwing van de burgemeester gehad in het kader van de Wet Damocles⁸. De nazorg vanuit de gemeente bleef uit. Wij hebben deze huurders verhuisd naar een andere kleinere woning met een tweede kans huurovereenkomst, waardoor het vrijwel onmogelijk moet zijn weer een hennepplantage op te zetten.

Leefbaarheid

We willen bewoners een prettige woonomgeving bieden: een omgeving die schoon, heel en veilig is en waar bewoners prettig met elkaar samenleven. Daarom streven we naar een goede mix van verschillende bewoners, woningtypes, prijsklassen en koop- en huurwoningen. In onze aanpak staat de menselijke maat voorop en we hebben daarbij extra aandacht voor kwetsbare huurders. We kiezen voor een persoonlijke benadering en brengen zaken vanuit samenwerking tot stand.

Door de toename van kwetsbare huurders in de wijken (onder andere omdat door de extramuralisering van zorg) neemt overlast door verward gedrag toe.

Maar niet alleen deze groep huurders geeft overlast. Bij onze aanpak van overlast sturen we bij meldingen in eerste instantie op de eigen verantwoordelijkheid. Pas als sprake is van serieuze problematiek, zorgen wij voor oplossingen, zo nodig in samenwerking met derden.

Samenwerkingsovereenkomst integrale aanpak woonoverlast

Zoals in de prestatieafspraken met de gemeente Medemblik was afgesproken hebben we in de eerste helft van 2023 gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor de integrale aanpak

⁸ Artikel 13b Opiumwet – ook wel aangeduid als de Wet Damocles – biedt de burgemeester de mogelijkheid om drugshandel te bestrijden door middel van het opleggen van een last onder bestuursdwang.



van woonoverlast in de gemeente Medemblik. De SOK is ondertekend door Het Grootslag, De Woonschakel en de gemeente Medemblik.

De SOK moet ervoor zorgen dat ketenpartners onderling weten wat ze van elkaar mogen en kunnen verwachten. Complexe woonoverlast vraagt om een integrale goed afgestemde aanpak. Hierbij is het van belang dat gegevens die nodig zijn om de woonoverlast effectief aan te pakken met elkaar gedeeld kunnen worden. Aan het werkproces wordt ook een convenant gegevensdeling gekoppeld. De bedoeling is dat woonoverlast adequaat wordt aangepakt door de integrale aanpak, waardoor de kans op escalatie vermindert, er meer oog is voor omwonenden en de overlast gevende bewoner(s) beter worden geholpen.

Informatiedeling bij extreme overlast

Informatiedeling blijft echter een punt van aandacht bij de aanpak van extreme woonoverlast. We blijven druk zetten dat wij informatie van de politie krijgen in zaken met extreme overlast waarbij ontruiming de enige oplossing is. Bij de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst “aanpak woonoverlast” heeft de burgemeester aangegeven zijn medewerking te verlenen voor het verstrekken van deze gegevens.

Bij de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Justitie en Veiligheid is ook doorgedrongen dat de huidige praktijk niet ten goede komt aan de leefbaarheid en ook nadelig kan zijn voor kwetsbare burgers. Vanuit het expertteam woonoverlast, de VNG, en de G4 (4 grote steden) zijn er heel veel gesprekken geweest met het ministerie over het rechtstreeks kunnen delen van informatie tussen de politie en de woningcorporatie. De wet moet hiervoor worden aangepast met een machtigingsbesluit. De demissionaire minister heeft aangegeven dat zij hierover geen besluit wil gaan nemen en het geen prioriteit heeft. Dit is heel vervelend omdat alle actoren, zoals bovengenoemd, al jaren hier mee bezig zijn.

Het is nu niet mogelijk om samenwerkingsconvenanten tussen politie, woningcorporatie en gemeente af te sluiten omdat de politie niet tekent. Al zijn we hierover al geruime tijd in gesprek, we zien nog geen beweging bij de politie, maar gelukkig is er wel een beweging bij de gemeenten om er samen uit te komen.

Buurtbemiddeling

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

Gemeente Medemblik biedt sinds begin 2023 buurtbemiddeling aan.

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 sfeer. Denk bijvoorbeeld aan onenigheid over geluidsoverlast, erfscheiding, tuin- en buitenproblemen, overlast door kinderen/ huisdieren, vernielingen, rommel bij de woning, stankoverlast, parkeeroverlast en bejegening (pesterijen, roddelen, discriminatie).



Vastgoed, nieuwbouw, beheer en duurzaamheid

Investerings nieuwbouw

We hebben één project in uitvoering. Het betreft de 12 appartementen aan de Dres in Westwoud. De bouw is gestart in december 2023. Daarnaast hebben we op dit moment veelal projecten in ontwikkeling of in voorbereiding tot uitvoering. De uitgaven aan nieuwbouw beperken zich daarom enkel tot kosten voor onderzoek, advies, projectvoorbereiding en leges. Het totaalbedrag voor 2023 komt naar verwachting uit op € 1,6 miljoen. Begin 2024 wordt er gestart met de nieuwbouw van de 28 appartementen aan de Julianastraat Tuinstraat in Hoogkarspel.

Verslag Investerings in het kader van duurzaamheid

We hebben een bedrag van € 5,8 miljoen begroot voor duurzaamheidsmaatregelen en overige woningverbeteringen. De uitvoering van enkele begrote dak- en gevelrenovaties (voor een bedrag van ongeveer € 1 miljoen) is naar 2024 doorgeschoven. Dit wordt geheel gecompenseerd door hogere uitgaven voor andere duurzaamheidsmaatregelen. In 2023 is € 9,3 miljoen aan verbetering en/of verduurzaming uitgegeven. De belangrijkste investeringen zijn:

- Plaatsen van zonnepanelen en bijbehorende omvormers.
- Installeren van hybride warmtepompen en all-electric warmtepompen.
- Aanbrengen van vloerisolatie met isolatiechips van Drowa.
- 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 project Bernhardstraat Wilhelminastraat in Hoogkarspel, de Floralaan in Wervershoof en de Ranonkellaan in Hoogkarspel. Door de gekozen aanpak voor gevelrenovaties zijn de uitgaven van diverse projecten geheel aan te merken als verbeteringsuitgaven, in de begroting was 50% als onderhoud ingerekend.

De ontwikkeling van de verduurzaming van de woningen is weergegeven in de onderstaande inzet. Hierbij is zichtbaar dat er 552 woningen zijn voorzien van vloerisolatie in 2023. Ook zijn er 324 woningen voorzien van een hybridewarmtepomp of all-electric warmtepomp.

Opmerking: De onderstaande totalen wijken iets af van de bovengenoemde totalen. De reden voor het verschil zijn de geboekte facturen in 2023 versus de geregistreerde verduurzamingsmaatregelen in de software van Het Grootslag. Hier kan op elementen een tijdsverschil in verwerking in zitten.

Ontwikkeling duurzaamheidsvoorzieningen

	Stand eind 2022	juli	december	Aangebracht in 2023	Stand 2023			
PV aantal woningen	1395	1522	1611	216	1611	57%	2821	Van het woningbezit
PV aantal panelen	10465	11361	12023	1.558	12023			
Warmtepompen	409	443	473	64	473			
Hybride systemen	529	767	807	278	807	45%	2821	Van het woningbezit heeft (hybride) warmtepomp
Vloer-/bodemisolatie	554	788	1106	552	1106	89%	1244	Van alle ongeïsoleerde vloeren (bouwjaarklasse 1 en 2)
Gasloze keukens	1152	1164	1228	76	1228	44%	2821	Van het woningbezit
Gasloze woningen	367	396	398	31	398	14%	2821	Van het woningbezit
PV en Led woongebouwen	14	15	18	4	18			
PV aantal panelen woongebouwen	329	421	482	153	482			



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, ontwikkelingen 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 en dit voeren we nu jaarlijks bij meerdere complexen uit. De reacties van bewoners en andere mensen zijn zeer positief. Het aanzicht van de buurt is sterk verbeterd en in de toekomst hebben we minder onderhoud aan deze verduurzaamde woningen. De woningen kunnen daarnaast weer decennialang verhuurd worden.
- In 2023 hebben we meerdere complexen op deze wijze energetisch verbeterd. Een voorbeeld is ons complex aan de Wilhelminalaan Bernhardstraat in Hoogkarspel en meerdere woningen aan de Ranonkellaan in Hoogkarspel. We laten de elementenaanpak hierbij noodgedwongen voor een deel los. Deels uit kostenoverweging maar vaak uit technische noodzaak. Het gebeurt immers nooit dat van een complex zowel het voegwerk, de kozijnen en het isolatieglas gelijktijdig aan onderhoud of vervanging toe zijn.
- In 2023 hebben we 31 woningen gasloos gemaakt.
- Ondertussen blijven we doorgaan met de reeds geplande dakrenovaties, het isoleren van vloeren en plaatsen van zonnepanelen. Ook vervangen we de cv-ketels voor (hybride) warmtepompen. We maken hierin grote stappen waarbij we al 89% van alle woningen inmiddels bodem- of vloerisolatie heeft.

Reparatie- en serviceonderhoud (inclusief preventief onderhoud)

Het budget voor reparatie- en serviceonderhoud bedraagt in 2023 € 791.000. De werkelijke kosten bedragen € 952.000. Naast de reguliere uitgaven voor reparatie- en serviceonderhoud hebben we bij meer dan 800 woningen een controle van het hang & sluitwerk uitgevoerd.

Mutatieonderhoud

Voor het mutatieonderhoud hebben we € 269.000 begroot. Na een jaar komen we al ruim over deze begroting heen met een totaal van € 724.000. De oorzaak ligt vooral bij meerdere grote mutatiewoningen waar een groot deel van de woning hersteld, aangepast, vernieuwd en gelijk verduurzaamd wordt. Bij een mutatie is het uitvoeren van verbeteringen en verduurzamingsmaatregelen eenvoudiger uit te voeren dan in bewoonde toestand. Deze grote mutaties en het aantal woningen waar dit van toepassing was waren vooraf niet verwacht en drukken op dit punt aanzienlijk op de begroting. Tevens mogen huurders de huurwoning achterlaten hoe zij dat willen indien zij 25 jaar of langer hebben gehuurd. Hier zijn wel voorwaarden aan gekoppeld. Hierdoor maakt Het Grootslag ook meer kosten voor het afvoeren van bijvoorbeeld huisraad.



Planmatig onderhoud

Voor planmatig onderhoud hadden we voor 2023 een bedrag begroot van € 4,4 miljoen. We hebben in totaal € 4 miljoen uitgegeven. Een deel van de begrote uitgaven zal doorgeschoven moeten worden naar 2024, dit betreft het onderhoudsdeel van enkele dak- en gevelrenovatieprojecten. Daarnaast blijken de uitgaven voor diverse gevelrenovatieprojecten vanwege de gekozen aanpak geheel aan te merken als verbeteruitgaven, in de begroting was 50% als onderhoud ingerekend.

De belangrijkste activiteiten waren:

- Buitenschilderwerk. Er is bij 138 woningen en 1 wooncomplex een complete schilderbeurt uitgevoerd. Bij 232 woningen is een controlebeurt schilderwerk uitgevoerd. Waar nodig is gelijktijdig reparatie aan kozijnen, ramen en deuren uitgevoerd.
- Cv-ketels. Bij 324 woningen is een warmtepomp geplaatst. Hierbij hebben de woningen zowel een cv-ketel in combinatie met een warmtepomp, een hybridesysteem. Bij 45 woningen zijn we overgegaan op elektrische na-verwarming (gasloos).
- Badkamerrenovatie. Er zijn 27 badkamers gerenoveerd, verspreid over verschillende complexen.
- Keukenrenovatie. Er zijn 74 keukens gerenoveerd en er zijn 76⁹ keukens gasloos gemaakt.
- Gevelisolatie: Bij 90 woningen is de buitengevel geïsoleerd. Dit is exclusief de 33 woningen van de Ranonkellaan wat nog in uitvoering is.
- Dakrenovatie. Bij 65 woningen is dakrenovatie uitgevoerd. Dit is exclusief de 33 woningen van de Ranonkellaan wat nog in uitvoering is.
- Mechanische ventilatie en WTW¹⁰. Er zijn 101 mechanische ventilatieboxen vervangen en 24 WTW-installaties.

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 willen we 16 bebo-woningen voor terug bouwen. Inmiddels hebben zeven van de acht huurders andere huisvesting gevonden en zijn met de overige huurder afspraken gemaakt op basis van het sociaal plan. De planontwikkeling hebben we in 2023 vervolg gegeven. Start 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

⁹ Bij mutatie worden keukens gasloos gemaakt waardoor het aantal gasloze keukens hoger is dan het totaal aan keukenvervangingen.

¹⁰ 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.



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. De ontwikkelingen rond de sportvelden en mogelijke uitbreiding van het terrein lopen (te) langzaam. Daarom is besloten dat wij zelf doorgaan met onze eigen ontwikkeling. We nemen voor deze ontwikkeling 28 woningen op. De 28 woningen zijn onderverdeeld onder 16 bebo's en 12 levensloopbestendige woningen. De sloop van de bestaande woningen kan pas uitgevoerd worden na de oplevering van de 12 appartementen aan de Dres in Westwoud die in combinatie met een MFA worden gerealiseerd.

Huurdersraad De Driehoek

We overleggen regelmatig met Huurdersraad De Driehoek en haar werkgroepen over organisatorische en beleidsmatige zaken. Twee van de leden van de Raad van Toezicht 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 2023 bespraken we onder andere de volgende onderwerpen met de Huurdersraad:

- Streefhuurbeleid;
- Jaarstukken 2022;
- De Verhuurrapportage 2022;
- De Klachtenrapportage 2022;
- Het Volkshuisvestelijk bod 2024 en de Prestatieafspraken 2024 per gemeente;
- Werkplan en meerjarenbegroting 2024;
- Investeringsbegroting 2024;
- 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 2050.

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

Waardering van onze huurders

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.



Aedes Benchmark

Onderzoek:	2023 HG	2023 landelijk	2022 HG	2021 HG
het betrekken van een woning	8,3	7,7	8,4	8,5
het verlaten van een woning	8,1	7,5	8,1	7,5
reparatieverzoeken	8,1	7,7	8,0	7,8
Beoordeling onderhoud in algemene zin	7,5	7,1	7,3	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.

We hebben samen met het KWH (KWH is hét landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties) de vragenlijsten aangepast, om beter inzicht te krijgen over de wensen en bevindingen van onze huurders. Zo kunnen we beter sturen op de verbetering van de kwaliteit van onze dienstverlening. Daarnaast zijn we gestart met aftersales gesprekken met nieuwe huurders. Dit geeft ons een beter inzicht in het verloop van ons interne mutatieproces en laat ons zien of we op de goede weg zitten.

Een fijn thuis gaat om meer dan de woning en onze dienstverlening. Het gaat ook over de leefomgeving: een leefbare wijk met onderlinge verbondenheid. We zetten ons in om samen met partners een bijdrage te leveren aan bestrijding van eenzaamheid, dit onder andere door gemeenschappelijke activiteiten voor jong en oud te stimuleren. Dat doen we onder meer in goede samenwerking met zorgpartijen, met Wonenplus en het Vrijwilligerspunt.

KWH-cijfers

We beoordelen en onderzoeken de uitkomsten van de Aedes Benchmark zelf uiteraard ook. De cijfers van Aedes Benchmark zijn over de periode medio september 2022 – augustus 2023. Hieronder de cijfers over het gehele jaar 2023. Wij gaan er bewust verder mee en hebben over het gehele jaar 2023 de volgende cijfers, waarbij ook onderzocht is de tevredenheid en een vergelijking is gemaakt met de landelijke cijfers:

Beoordeling van nieuwe huurders:



Beoordeling van vertrokken huurders:





Beoordeling uitvoering reparaties:



Beoordeling huurders over het onderhoud:



Als je kijkt naar het begin van het jaar en aan het einde van 2023 zie je dat de cijfers voor nieuwe en vertrokken huurders niet heel erg afwijken. We blijven op hetzelfde niveau. Het aantal onvoldoendes is echter enorm afgenomen. Waar in 2022 nog 5% van de nieuwe huurders ons een onvoldoende tussen de 0-5 gaf is dit in 2023 0%.

Bij vertrokken huurders is het aantal onvoldoendes ook enorm afgenomen, van 11% naar 3%. En het aantal huurders dat ons een cijfer tussen de 8-10 geeft is juist verhoogd van 66% naar 80%. Ook uit de open antwoorden blijkt dat zowel nieuwe als de vertrokken huurders over het algemeen zeer tevreden zijn.

Bij reparaties en onderhoud doen we het ook nog steeds goed. Verreweg de grootste groep huurders die een enquête heeft ingevuld over reparaties (76%) geeft ons een rapportcijfer tussen de 8 en de 10. En bij onderhoud ligt dit ongeveer gelijk. Daar krijgen we van 70% van de huurders een rapportcijfer tussen de 8-10.

Is er dan niets te verbeteren? Ja dat nog wel. Als er onderhoud is geweest aan de woning kan er netter worden afgewerkt en ook hier geldt dat de informatievoorziening beter kan. Bij reparaties geeft een groep huurders aan dat het lang duurde voordat de reparatie werd uitgevoerd. Dit zou dus sneller kunnen. Maar ook hier geldt dat huurders over het algemeen tevreden zijn. Een deel van de informatievoorziening zal in 2024 worden aangepast.

Klachten

Er zijn 99 registraties aangemaakt over heel 2023. Hiervan hebben er 84 geresulteerd in een uiteindelijke klacht. De meeste klachten gaan over (nog) niet (zorgvuldig) uitgevoerde reparatieverzoeken. In het kader van verduurzaming hebben we 1.376 verbeteringsmaatregelen uitgevoerd. Uit de ingediende klachten zien we ook dat de doorlooptijd nog kan worden verbeterd. Wanneer we de klachten analyseren en kijken naar onze dienstverlening gaan de klachten veelal over (onduidelijke) communicatie en verwachtingen. Reparatieverzoeken worden achter de schermen wel opgevolgd, maar er wordt verzuimd de relatie hierover te informeren.

In 2023 hebben we het zaaktype *klachten* opnieuw ingericht. De (sub)categorieën worden teruggebracht, waardoor er meer overzicht ontstaat in het soort en aantal klachten. We hebben



hierin een splitsing gemaakt in een 'uiting van ongenoegen' en een 'klacht'. Daarbij wordt in dit zaaktype ook aftersales ingebouwd zodat we veel beter opvolging aan de klacht kunnen geven en waar nodig de gevoelsrelatie met de huurder kunnen herstellen.

Verder hebben we in 2023 het klachtenformulier en de routing op de website aangepast en verduidelijkt. Daarnaast hebben wij de informatie die relaties ontvangen als zij een klacht hebben ingediend verbeterd, namelijk door middel van het versturen van een uitgebreide automatische reply. Zo weet de huurder waar hij aan toe is.

In 2023 hebben we de gehele procedure aangepast aan de nieuwe wettelijke regelgeving.

Samenwerken

Wij zoeken actief de samenwerking met onze partners. We gebruiken tegenwoordig liever de naam partners in plaats van de traditionele aanduiding; 'belanghouders'. Naast Huurdersraad De Driehoek kennen we verschillende grote en kleine partners 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, huisbezoeken, telefoon, e-mails en brieven hebben we contact met onze huurders. 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 voor 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 2023. In 2023 hebben de bestuurder en de manager Klant & Wonen samen alle bewonerscommissies bezocht. We vinden het van groot belang dat er naast de tweejaarlijkse bijeenkomsten met de bewonerscommissies gezamenlijk ook tussentijds overleg plaats vindt.

In 2023 hebben we samen met de bewonerscommissies het bewonerscommissie-reglement aangepast en het eindresultaat gepresenteerd en voorgelegd ter advies aan Huurdersraad De Driehoek. Hiermee hebben we een actueel reglement om de samenwerking te borgen. Onze opzichters hebben we nu gekoppeld aan wooncomplexen. We zien graag dat er ook in wijken en straten een bewonerscommissie komt, hoe dit voor elkaar te krijgen is een actiepoint voor 2024, we trekken hierin graag samen op met Huurdersraad De Driehoek.



Samenwerken met gemeenten

Zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau overleggen we regelmatig met gemeenten. Vooral ambtelijk werken we veel samen. 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 dan 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. We hebben met gemeente Hoorn wel een activiteitenlijst voor onze reguliere woningen, betreffende onderhoud, duurzaamheid en leefbaarheid.

Ambtelijk werken we nauw samen op het gebied van schuldhulpverlening, leefbaarheid in de wijken en bij overlast zaken. Ook voor de woningtoewijzing hebben we regulier overleg met de gemeenten, waar het gaat om de urgent woningzoekenden, waaronder de statushouders en de maatschappelijke opvang. Daarnaast is er veel overleg met de gemeente omtrent nieuwbouw, flexwoningen en grootschalige aanpak van woningen in het kader van duurzaamheid. We hebben onder andere grond aangekocht van de gemeente Drechterland om het project aan de Ranonkellaan door te kunnen laten gaan. Op bestuurlijk niveau is er ook goed overleg met de wethouders en burgemeesters. We hebben extra bestuurlijk en ambtelijk overleg gehad voor de realisatie van het consultatiebureau in Wervershoof in de Schoof.

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.

We zien dat de kosten voor zorg toenemen, en het aantal zorgmedewerkers afneemt, dit terwijl het aantal ouderen de komende jaren gaat toenemen. Door het scheiden van wonen en zorg en productieafspraken in de ouderenzorg neemt de druk in verpleeghuizen toe. Daarbij komt dat het aantal verpleegbedden binnen onze regio niet zal gaan stijgen, waardoor de druk op ambulante zorg gaat toenemen, omdat mensen met (zware) zorg ook langer zelfstandig moeten kunnen blijven wonen. Hierover hebben we in 2023 veel overleg gehad met zorgpartijen en gemeenten. In overleg met gemeente en de zorgorganisaties wordt getracht om (nieuwe) maatschappelijke initiatieven te ontwikkelen. Wij zijn samen met Omring bezig om een initiatief op te zetten in Andijk aan de Sorgvlietlaan.

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 ThuisNHNoord

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 ook 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. In december 2023 hebben we besloten om het samenwerkingsverband te formaliseren en is er een reglement opgesteld en een logo. Ook is de naam gewijzigd in ThuisNHNoord. Dit alles is gebeurd omdat we samen uitvoering moeten geven aan de Nationale Prestatieafspraken en de opgave en onze middelen hiervoor moeten inzetten voor de eigen corporatie, maar ook in het kader van de solidariteit voor de opgave van collega-corporaties, wanneer ze hier zelf niet toe in staat zijn.

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. In 2023 is onderzocht of we het gehele project onder kunnen brengen onder [FLOW](#). FLOW staat voor Fonds Leren en Ontwikkelen Wooncorporaties. Flow is opgericht om ervoor zorg te dragen dat alle corporatiemedewerkers hun werk goed, gezond en gemotiveerd kunnen uitvoeren. Corporatiemedewerkers dragen elk jaar 0,15 procent van hun bruto jaarsalaris bij aan FLOW. Hiervan wordt 50% betaald door de werknemers en 50% door de werkgever. Hierdoor kunnen medewerkers actief met alle FLOW-handvatten aan de slag: tools, testen, adviezen, vacatureoverzichten en meer.

Personeel en organisatie

Op 9 oktober vond een personeelsbijeenkomst plaats. Hier bespraken we met elkaar de uitkomsten van de enquête 'Waarderen en Feedback'. De aandachtspunten *veiligheid* en *consequente aanpak* vragen we verder uit tijdens de individuele SPP-gesprekken 1^e kwartaal 2024.

Het Mt besloot om de calamiteitengroep voor onbepaalde tijd voor te zetten zodat de bereikbaarheid van Het Grootslag buiten kantoortijden geborgd is. Daarnaast is het HR-beleid Doorstromen vastgesteld en is het HR-beleid Beeldschermbril geactualiseerd. De RI&E is op 30 november uitgevoerd en in december gecertificeerd. De RI&E projectgroep pakt de uitvoering van het plan van aanpak op in het 1^e kwartaal 2024.



Aantal FTE op 31 december 2023

Afdeling	31-12-2023
Bestuur en MT	4,0
Staf	6,2
Financiën	3,2
Leefbaarheid en incasso	2,9
Verhuur	2,3
KCC	3,6
Vastgoed binnendienst	8,8
Vastgoed buitendienst	6,0
Totaal organisatie	37,0

Eind december ging 1 medewerker uit dienst van wie wij het contract bepaalde tijd niet verlengden. Zijn vervanger, bouwkundig opzichter, stelden wij reeds aan in november. Verder stelden we een communicatieadviseur en een (2^e) senior medewerker Financiën aan. De als eerste aangestelde senior medewerker Financiën zegde zijn tijdelijke contract per 31 december op, aansluitend startten wij in het 1^e kwartaal 2024 de werving voor een vervanger.

Ziekteverzuimgegevens

	Totaal 2023
Verzuimpercentage	3,32%
Gemiddelde verzuimduur in dagen	8,02
Ziekmeldingsfrequentie	1,1
Aantal ziekmeldingen	45

Eind 2023 waren er 3 meldingen met een langere verzuimduur, waarvan 1 verzuimmelding richting de 42^e weekmelding gaat. Het landelijk ziekteverzuimpercentage in 2023 was 4,8% en de gemiddelde verzuimduur was 11 dagen. BGD NW, onze Arbodienst gaf aan dat onze verzuimcijfers uitzonderlijk goed zijn. Wij staan op positieve wijze in hun Top 5 van alle bij hun aangesloten bedrijven (500). Aandachtspunten: 1: hoger verzuim in leeftijdscategorie 55 – 64 jaar en 2: verzuimpercentage vrouwen ligt hoger dan het verzuimpercentage bij mannen.

Opleidingskosten

Functiegerichte opleidingen; We hebben in 2023 € 61.040 uitgegeven aan opleidingskosten, dat is een overschrijding van de begroting met € 20.000. Dit mede doordat veel nieuwe medewerkers functiegerichte cursussen volgden. Daarnaast is in zijn algemeenheid het animo voor opleidingen toegenomen. In de begroting 2024 is een ruimer budget voor opleidingskosten opgenomen, we gaan hiermee na een aantal magere jaren terug naar de oorspronkelijke situatie.



Organisatiegerichte opleidingen; We hebben in 2023 € 19.545 uitgegeven aan organisatiegerichte opleidingskosten. Totaal was er begroot € 60.000, in dit budget zijn ook IT-gerelateerde opleidingskosten opgenomen die de begroting aanzienlijk verhoogden, maar nog niet zijn gerealiseerd.

Onze collega's: onze trots

Flexibiliteit en dienstverlening wordt door onze huurders gewaardeerd. De formatie van de afdeling Vastgoed is in 2022 met 4 medewerkers (3 buitendienst en 1 binnendienst) uitgebreid. In 2023 is de afdeling Vastgoed administratief uitgebreid met een nieuwe functionaris, deze functie is intern ingevuld.

De Strategische Personeelsplanning (SPP) kreeg een vervolg en is in 2023 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.

Management

In 2023 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

Het Mt wordt ondersteund door de heer T. (Tom) Werkhoven, bestuursondersteuner en secretaris.

Op onderwerp woonden medewerkers Mt-vergaderingen bij, zo schoof de controller W. (Wim) Klaassen voor financiële zaken aan en mevrouw M. (Maritha) Hoogland, manager Kwaliteit en Procesoptimalisatie schoof aan bij de bespreking van zaken over kwaliteit, geschillen en processen.

Daarnaast hebben verschillende medewerkers een deel van een Mt-vergadering bijgewoond bij onderwerpen waar ze direct bij betrokken waren. En minimaal een keer per jaar vergadert het Mt met alle teams en stafleden over de risico's en het werkplan: stand van zaken, wensen en plannen voor het komende jaar.



Ondernemingsraad

In 2023 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 2023 waren er 6 geplande overlegvergaderingen tussen OR en directeur bestuurder. Bij deze vergaderingen 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 2023 t/m 31 december 2023 bij de vertrouwenspersoon geen meldingen binnengekomen.

Integriteit

Integriteit is voortdurend aandachtspunt. Onze integriteitscode beschrijft hoe wij hier invulling aan geven. In 2023 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 2023 3 keer bij elkaar gekomen is om de voortgang en lopende zaken te bespreken. Verder hebben we de volgende zaken opgepakt in 2023:

- 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 2023 geen privacy klachten van huurders ontvangen. Ook zijn er geen aanvragen binnengekomen voor inzage in het eigen dossier. We hebben geen datalek gehad in 2023.



Financiële continuïteit en risicomanagement

Jaarrekening

Ook in het boekjaar 2023 stellen we een eenvoudige jaarrekening op. Het resultaat en het vermogen van de DAEB¹¹-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 2023.

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 2023			
Ratio ¹²	Norm WSW	Interne norm	Werkelijk
Solvabiliteit	minimaal 15%	minimaal 25%	50,3%
Interest Coverage Ratio	minimaal 1,4	minimaal 2,5	3,3
Loan-to-Value	maximaal 85%	maximaal 65%	45,3%
Dekkingsratio	maximaal 70%	maximaal 50%	24,1%
Externe financiering per vhe	-	maximaal € 43.757	€ 36.011

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 Huurdersraad De Driehoek, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het

¹¹ Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (DAEB): sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid.

¹² 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 2023 is volgens de Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving opgesteld. Het resultaat over 2023 bedraagt € 5,3 miljoen negatief. Dit is € 11,3 miljoen hoger dan het jaarresultaat over 2022 (€ 16,7 miljoen negatief).

De belangrijkste afwijkingen zijn hieronder weergegeven:

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022	verschil resultaat
Waardeverandering vastgoedportefeuille De marktwaarde is in 2023 wederom gedaald, in 2022 was sprake van een veel sterkere daling.	-10.269	-22.703	12.434
Lasten onderhoudsactiviteiten De lasten zijn ruim hoger vanwege het grote aantal uitgevoerde dakrenovaties en hogere mutatiekosten.	-7.572	-5.189	-2.383
Verhuurderheffing De verhuurderheffing is met ingang van 2023 beëindigd. In 2023 hebben we nog een bedrag aan heffingsvermindering ontvangen.	159	-1.789	1.948
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille In 2023 is slechts één woning verkocht, in 2022 zijn een gezondheidscentrum en diverse praktijkruimten verkocht.	101	764	-663

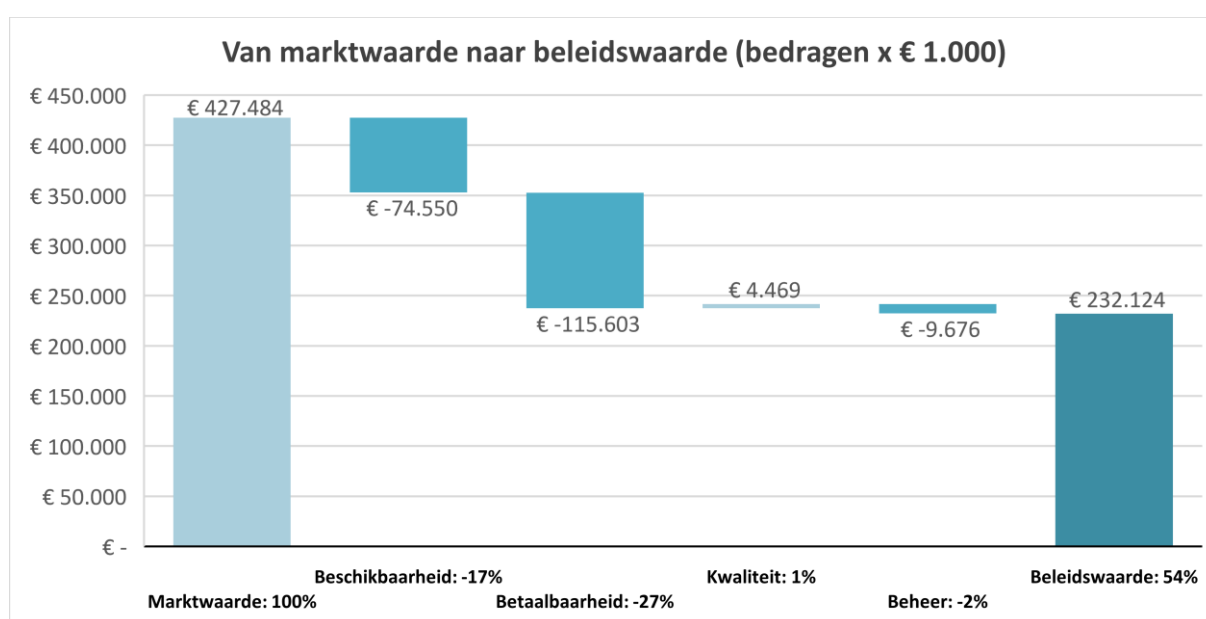
Waardering bezit

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 2023 ongeveer € 427,5 miljoen (eind 2022: € 423,7 miljoen)¹³. 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. Dit komt tot uitdrukking in de beleidswaarde.

De beleidswaarde eind 2023 bedraagt € 232,1 miljoen, dit is 54,3% van de marktwaarde. Dat is lager dan de beleidswaarde eind 2022, toen was deze € 251,7 miljoen, 59,4% van de marktwaarde in 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. Doordat de verkoopwaarde ten opzichte van vorig jaar sterk is gestegen, heeft het doorexploiteren in de beleidswaarde een negatief effect van ruim € 74,5 miljoen (in 2022 was dit nog een positief effect van € 18,8 miljoen).

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 € 115,6 miljoen. Deze is ruim lager dan vorig jaar (de afslag bedroeg in 2022 € 158,2 miljoen), omdat in 2023 in de marktwaarde een veel

¹³ De waardedaling ten opzichte van vorig jaar wordt voornamelijk veroorzaakt door wijziging van de disconteringsvoet.



groter aandeel op de waarde bij verkoop is gebaseerd. Daarbij speelt het verschil tussen markthuren en onze streefhuren geen rol.

3. Kwaliteit

Voor de onderhoudslasten volgen we in de beleidswaarde onze eigen onderhoudsplanung, terwijl in de marktwaarde met voorgeschreven normbedragen gerekend wordt. Deze normbedragen liggen over het algemeen lager dan de door ons gehanteerde onderhoudslasten, omdat in de marktwaarde slechts naar een horizon van 15 jaar gekeken wordt. Wij kijken echter bij woningen naar een levensduur van 75 jaar, waarbij gedurende deze levensduur soms grote onderhoudsingrepen nodig zijn. Daarnaast stellen we ook hogere eisen aan de kwaliteit van de woningen dan veel commerciële vastgoedbeleggers doen.

Ten opzichte van vorig jaar is de afslag sterk afgenomen: in 2022 bedroeg deze bijna € 17,4 miljoen, dit jaar is sprake van een positief effect van bijna € 4,5 miljoen. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat wij sterk geïnvesteerd hebben in verduurzaming van ons bezit (en dit ook de komende jaren blijven doen). Hierdoor komen de toekomstige onderhoudsuitgaven ruim lager uit. Ook het grotere aantal woningen dat in de marktwaarde op verkoopwaarde gebaseerd is, speelt een rol.

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 € 9,7 miljoen. Vorig jaar bedroeg deze afslag € 15,3 miljoen. De afslag is met name gedaald, doordat in 2023 in de marktwaarde een veel groter aandeel op de waarde bij verkoop is gebaseerd. Daarbij speelt het verschil tussen onze beheerlasten en de beheerlastennorm van de marktwaarde geen rol. Onze beheerlasten zijn in 2023 beperkt gestegen ten opzichte van 2022.

Dit alles samen heeft als gevolg dat de beleidswaarde ruim lager uitkomt dan de marktwaarde in verhuurde staat. Per eind 2023 bedraagt de beleidswaarde van ons bezit € 232,1 miljoen. Dit is € 195 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 waardestijging 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 2023 is in totaal € 210,8 miljoen (2022: € 211,4 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves 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.

Kasstroom 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 2023 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 leningportefeuille per 31 december 2023 bedraagt € 103,9 miljoen¹⁴ (2022: € 102,5 miljoen) met een gemiddelde rentevoet van 2,15% (2022: 2,15%).

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 2023 weer gerealiseerd en voorgelegd aan het MT en de auditcommissie. De basis van het treasuryjaarplan 2023 is de goedgekeurde meerjarenbegroting 2023-2027. 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 2023 gehandeld binnen de kaders van dit treasuryjaarplan. In 2023 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken.

Kasstroom

De kasstromen worden gesplitst in 1) operationele kasstromen, 2) (des)investeringskasstromen en 3) financieringskasstromen.

Kasstroom	(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
Operationele kasstroom		5.144	6.267
(Des)investeringskasstroom		-9.417	-125
Financieringskasstroom		-615	376
Wijziging kortgeldfaciliteiten		2.000	-4.000
Mutatie liquide middelen		-2.888	2.518
Liquide middelen per 1 januari		3.844	1.326
Liquide middelen per 31 december		956	3.844
		-2.888	2.518

¹⁴ exclusief het agio op de Vestia-lening



De operationele kasstroom is in 2023 lager uitgekomen, met name door hogere onderhouds-uitgaven. Door de hoge verduurzamingsuitgaven komt de (des)investeringskastroom ruim negatief uit, we hebben in 2023 ruim € 8,1 miljoen uitgegeven aan woningverbeteringen. Omdat er maar beperkte nieuwbouwwitgaven gedaan zijn en we nog ruimte beschikbaar hadden in de leningen met variabele hoofdsom, hebben we geen externe financiering aangetrokken in 2023.

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 2023 nadrukkelijk de aandacht gehad, zowel intern als in gesprekken met de RvT.

Na de hoge inflatie van de afgelopen jaren lijkt het prijsniveau zich wat meer te stabiliseren. De bouw- en energieprijzen bevinden zich daarmee nog steeds op een behoorlijk hoog niveau. Ook is de onzekerheid over de toekomstige prijsontwikkelingen groot, mede door de voortslepende oorlog in Oekraïne en de recente oorlog in Israël. Het hoge prijsniveau is mede van invloed op het aantal nieuwbouwwoningen dat we kunnen realiseren en het aantal woningen dat we kunnen verduurzamen met onze financiële middelen.

Op lokaal niveau is het gebrek aan bouwlocaties nog steeds het grootste probleem. De gemeenten zijn tot dusver onvoldoende in staat om de taken op het gebied van ruimtelijke ordening op te pakken, mede door personele tekorten. 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. Doordat we nagenoeg geen nieuwe huurwoningen hebben kunnen realiseren in de afgelopen jaren, zijn de wachttijden voor een sociale huurwoning sterk opgelopen en komt er steeds meer druk op de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

In 2023 hebben zich geen grote risico's voorgedaan die een materiële impact op de organisatie of op de bedrijfsvoering hadden.

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.

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, proberen 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 ¹⁵ is opgenomen.
Marktontwikkelingen bouwsector Welke effecten hebben de ontwikkelingen in de bouwsector op de uitvoering van onze portefeuillestrategie?	De prijzen in de bouwsector zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. De strengere duurzaamheidseisen (zoals gasloos bouwen) leiden ook tot hogere bouwkosten. Verder zien we risico's op het gebied van beschikbaarheid van aannemers, bouwpersoneel en materiaal. Dit heeft ook langere doorlooptijden tot gevolg en kan leiden tot uitstel/afstel van projectontwikkeling. Daarnaast zien we een

¹⁵ Hierin is beschreven hoe de samenstelling van ons woningbezit in 2030 er uitziet.



	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 aannemers 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. • Hogere rentepercentages op externe financiering 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 hieraan 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. 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 de corporaties verwacht wordt, om de energielasten betaalbaar te houden voor de huurders. Het is nog niet helder hoe het nieuwe beleid er precies uit komt te zien en per wanneer dit ingevoerd zal worden. 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. In 2024 werken we de risicobeheersing op ICT-gebied verder uit, onder andere met een calamiteitenplan.



TREASURY EN FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Risico	Beheersmaatregel
Heffingen en belastingen Wat is de impact van de diverse heffingen en belastingen op onze financiële positie?	Na de afschaffing van de verhuurderheffing is de vennootschapsbelasting de grootste heffing waar we als sector mee te maken hebben. De verstrenging van de ATAD-richtlijn (deze beperkt de renteaftrek voor de vennootschapsbelasting) leidt vanaf 2022 tot een hoger belastbaar bedrag. De vennootschapsbelasting bedraagt in de komende jaren tussen de € 1,6 en € 2,6 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 € 1,6 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.

Bij de gesprekken met de medewerkers ter voorbereiding op het werkplan en de begroting voor 2024 hebben we expliciet gevraagd naar mogelijke frauderisico's. Daarnaast is besproken hoe we ons daartegen kunnen wapenen. Verder is nadruk gelegd op bewustwording en het belang van signaleren van frauderisico's (o.a. aan de hand van de fraudedriehoek: motief, gelegenheid en rationalisatie).

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 2023 bestaat de RvT uit vijf, waarvan twee vrouwen (40%) en drie mannen (60%). Het bestuur van de organisatie bestaat in 2023 uit één man.

Bestuurder

De bestuurder, de heer J.Th. Kröger behaalde in het verslagjaar 31 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 2023 hebben we geen toezichtbrief ontvangen, 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 2023 gevisiteerd. De visitatie is uitgevoerd door het bureau Cognitum. De visitatiecommissie heeft Het Grootslag als volgt beoordeeld: voor het thema Presteren



naar Opgaven en Ambitie een rapportcijfer van 8,0, voor Presteren volgens Belanghebbenden een 8,5, voor Presteren naar Vermogen een 8,0 en voor Governance een 8,0. De resultaten en rapportage zijn gepubliceerd op de website.

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 2023 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 2023 en decharge verleend aan de bestuurder.

Namens de Raad van Toezicht,

M.A. (Marc) Le Belle
Voorzitter
Wervershoof 14 juni 2024

Verklaring bestuur

Het bestuur van Het Grootslag besluit het negatieve resultaat na belastingen van € 5,4 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 2023 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, 26 april 2024



Jaarverslag Raad van Toezicht

Inleiding

De Raad van Toezicht (RvT) van Het Grootslag is verantwoordelijk voor het toezicht op het bestuur en de strategie van Woningstichting Het Grootslag. De raad fungeert ook als sparringpartner voor het bestuur en geeft advies. De RvT en het bestuur hebben een open en transparante relatie, gebaseerd op vertrouwen en respect. Zij informeren elkaar tijdig over alle belangrijke zaken die de organisatie aangaan, zowel intern als extern. De RvT en het bestuur hebben hun visie op besturen en toezichthouden vastgelegd in een toezichtvisie.

In de toezichtvisie zijn ook de gedeelde waarden beschreven die de basis vormen voor de samenwerking tussen de leden van de RvT en het bestuur. De RvT hanteert de volgende uitgangspunten bij het uitoefenen van het toezicht:

- Kritisch zijn vanuit betrokkenheid en vertrouwen, zowel onderling als in de interactie met de bestuurder;
- Ruimte creëren voor reflectie en dialoog, lastige onderwerpen worden niet vermeden, ook niet met de bestuurder en de Mt-leden;
- Als team opereren wij als RvT en bestuur met respect, loyaliteit en humor;
- Het kritisch gesprek samen aan gaan met de bestuurder, bestuursondersteuner en de leden van de Raad bij de zelfevaluatie;
- Bestuur, Mt-leden en medewerkers van Het Grootslag motiveren om zo goed mogelijk maatschappelijk te presteren, binnen de gestelde kaders en met aanvaarding van eventuele risico's.
- Continu aandacht hebben voor de ontwikkelingen in de maatschappij en daarop inspelen;
 - Aandacht voor de huidige woningmarkt, waar we (Het Grootslag en de gemeenten) weinig (grond)positie hebben om te ontwikkelen, maar de Rijksoverheid met de Woondeal ons een belangrijke positie toe heeft gezegd;
 - Aandacht hebben voor de realisatie van geclusterd wonen waarbij wonen en zorg gescheiden blijft. Dit in het kader van woon/zorg visie waarbinnen wij een grotere maatschappelijke rol nemen om de zorgkosten beheersbaar te houden voor de toekomst.
 - In het kader van de risicobeheersing wordt jaarlijks de situatie van de verschillende zorgpartijen besproken;
 - Aandacht hebben voor fraudebestrijding. Dit heeft specifiek de aandacht van de RvT en vraagt acties van de bestuurder die nader zijn uitgewerkt in het werkplan 2024;

Werkwijze

De RvT benoemt en ontslaat het bestuur en bepaalt de beloning van het bestuur. De RvT controleert het beleid van Het Grootslag en de besluiten van de bestuurder aan de hand van de Woningwet, de statuten en reglementen, en het eerder vastgestelde beleid van Het Grootslag. De RvT geeft de



opdracht aan de accountant om de jaarstukken te controleren en keurde de opdracht goed voor de visitatie die in 2023 is uitgevoerd door Cognitum.

De statuten, Toezichtkaders en de Woningwet geven aan welke besluiten van het bestuur de (voorafgaande) goedkeuring van de RvT vereisen. In het reglement van de RvT zijn de spelregels voor het toezicht verder uitgewerkt. Voorts houdt de RvT zich aan de volgende interne en externe regelgeving. Deze zijn te vinden op www.wst-hetgrootslag.nl. Het betreft:

De statuten, de integriteitscode, de Regeling Omgaan met melden van een (vermoeden van een) misstand of onregelmatigheid (voorheen Klokkenluidersreglement), de Governancecode Woningcorporaties 2020, de reglementen van de auditcommissie, de reglementen van de commissie Vastgoed & Wonen, de reglementen van de selectiecommissie en de remuneratiecommissie, het bestuursreglement, de samenstelling en het schema van aftreden voor de RvT, het beloningsbeleid van RvT en bestuur en het jaarverslag met de jaarrekening.

Governancecode Woningcorporaties

Het bestuur en de RvT van Het Grootslag onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties. De principes en uitwerkingen van deze code worden nageleefd. De RvT en bestuur van Het Grootslag zijn in 2023 niet afgeweken van de code. Wij hebben mede op basis van de handreiking van Aedes binnen de RvT, bestuur en de medewerkers stil gestaan bij de code en dan in het bijzonder bij het in eigendom hebben van vastgoed. De leden van de RvT en de bestuurder voldoen allen aan de eisen van onafhankelijkheid zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties (Principe 3). De RvT als geheel beschouwt zich hiermee eveneens als volstrekt onafhankelijk, zoals bedoeld in de Governancecode. Jaarlijks of eerder wanneer nodig wordt dit onderwerp geagendeerd en/of besproken bij veranderingen van functie of nevenactiviteiten van leden van de RvT.

Samenstelling van de RvT

De leden van de RvT zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De RvT streeft naar een evenwichtige spreiding tussen de leden van kennis over volkshuisvesting, maatschappelijke ontwikkelingen, politiek-bestuurlijke verhoudingen, financiën, bedrijfsvoering, onroerend goed, juridische zaken, ondernemerschap, zorg & welzijn en organisatieontwikkeling. Daarnaast is van belang een onafhankelijke opstelling, aantoonbare adviesvaardigheden en een breed en adequaat netwerk. De samenstelling van de RvT heeft in 2023 een aantal wijzigingen gekend qua personele invulling.

Personele wijzigingen binnen de RvT

Door het vertrek van de heer E.J.D. Aker als voorzitter is op 10-02-2023 de heer M.A. Le Belle benoemd als voorzitter.

Mevrouw D.J.M. Braakman is op 10-02-2023 benoemd als lid (met als profielen; ondernemerschap, financiën en bedrijfsvoering). De werving is verzorgd door de selectiecommissie, zoals wij dit bij elke werving organiseren. Het was een openbare werving: advertenties zijn gepubliceerd in verschillende dag- en weekbladen, op LinkedIn en op de website van Het Grootslag. In de selectiecommissie heeft ook (de voorzitter van) de Huurdersraad een permanente zetel.

De vacature betrof een lid op voordracht van de Huurdersraad. Er heeft een gesprek plaats gevonden met enkele leden van Huurdersraad De Driehoek alvorens mevrouw D.J.M. Braakman is voorgedragen aan de RvT. Hierna heeft de RvT het besluit genomen om mevrouw Braakman voor te dragen bij de



Aw, die een verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven en vervolgens is mevrouw Braakman benoemd.

Eind 2023 bestond de RvT uit vijf leden: drie mannen en twee vrouwen. Een RvT met vijf leden is passend bij de omvang van Het Grootslag. Voor de beschrijving van de achtergronden, expertise, zittingstermijnen en de samenstelling van de diverse commissies wordt verwezen naar [Bijlage 1](#) bij dit verslag.

Auditcommissie

De auditcommissie adviseert de RvT over zijn (financiële) taak en bereidt de besluitvorming daarover voor. Daaronder vallen (niet limitatief) het toezicht op interne risico- en controlesystemen, naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes, informatieverwerving en –verschaffing en contact en toezicht op de externe accountantsdiensten. De commissie heeft de werkzaamheden in 2023 volgens de taakopdracht zoals beschreven in het reglement auditcommissie uitgevoerd. De commissie kwam tweemaal bijeen.

De belangrijkste onderwerpen die in de commissie zijn besproken zijn het accountantsverslag, de jaarstukken 2022, de liquiditeitsprognoses, de begroting 2024, het Treasury jaarplan 2024, voorts zijn inhoudelijke discussies gevoerd over zaken als de minimale liquiditeitsbuffer, frauderisico's, interne en externe ratio's.

Commissie Vastgoed & Wonen

De Commissie Vastgoed & Wonen adviseert de RvT over de ontwikkelingen rondom de nieuwbouw, strategisch vastgoedbeleid en haar (financiële) taak en bereidt de besluitvorming voor investeringen voor. De commissie heeft de werkzaamheden in 2023 volgens de taakopdracht zoals beschreven in het reglement Commissie Vastgoed & Wonen uitgevoerd. De commissie kwam tweemaal bijeen.

De belangrijkste onderwerpen die in de commissie zijn besproken zijn de Verhuurrapportage 2022, de Leefbaarheidsrapportage 2022, de Jaarrapportage klachten 2022, vastgoedsturing en het portefeuilleplan 2023, de verkoopstrategie 2023, de investeringsbegroting, duurzaamheidsmaatregelen, beleid jongerenwoningen, de huisvesting van statushouders en inhoudelijke discussie over zaken als het versneld verduurzamen binnen versnipperd bezit, woningsplitsing, doorstroming, verdeling van schaarste (wachttijden, huisvesting statushouders en mensen uit de maatschappelijke opvang). Voorts is aandacht gevraagd voor het realiseren van woningen met een huurprijs op basis van middenhuur.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie gaat over de aanstelling, beoordeling en beloning van de bestuurder en verzorgt de beoordeling en herbenoeming van de leden van de RvT.

De belangrijkste onderwerpen van gesprek in de remuneratiecommissie waren de gewijzigde economische omstandigheden in relatie met de koers en de besturing van Het Grootslag. Ook is de toekomstige pensionering (en opvolging) van de bestuurder onderwerp van gesprek geweest.

Het gehele jaar werd Het Grootslag geleid door bestuurder de heer J. Th. Kröger. De remuneratiecommissie heeft eenmaal een formeel beoordelingsgesprek gehad met de bestuurder en heeft daarnaast meerdere informele overleggen gehad over zijn functioneren en de organisatorische



wijzigingen, waaronder de aanstelling van de bestuursondersteuner als ambtelijk secretaris voor de RvT. De RvT is zeer ingenomen met de rol die de bestuurder binnen Het Grootslag vervult.

De samenwerking met de RvT kwam aan de orde in het beoordelingsgesprek over het jaar 2022 en de plannen voor 2023 als ook tijdens de zelfevaluatie van de RvT.

De beloning van de bestuurder valt in 2023 binnen de normering van de WNT. De honorering van de voorzitter en de leden van de RvT valt eveneens binnen de vigerende (WNT) wettelijke kaders en deze staat in het jaarverslag vermeld. Het jaarverslag wordt op de website van Het Grootslag gepubliceerd.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van de RvT heeft plaatsgevonden op 03-11-2023. De zelfevaluatie wordt om het jaar door een extern adviseur begeleid: het jaar 2023 was een jaar met een externe begeleiding, te weten Board Research, die dit heeft georganiseerd in samenwerking met de Universiteit Groningen. Er is tijdens de zelfevaluatie gesproken over de invulling van de verschillende rollen van de RvT, de samenwerking van de RvT onderling en met de bestuurder en sinds 2023 de ambtelijk secretaris. De individuele leden zijn zich zeer bewust van de invloed van de economische (stijgende rente, inflatie en bouwkosten) en maatschappelijke (druk op de woningmarkt, huisvesting middeninkomens, samenwerking met gemeenten en woondeals) ontwikkelingen op Het Grootslag en de rol van de RvT hierin. Denk aan: stijgende rente, inflatie en bouwkosten, druk op de woningmarkt, huisvesting middeninkomens, samenwerking met gemeenten en woondeals.

De RvT heeft uitvoerig stil gestaan bij haar eigen functioneren en formuleerde opvolgingsafspraken over onder andere het herijken van de Toezichtvisie en Toezichtkaders. De algemene conclusies over de onderlinge samenwerking en die met de bestuurder, Mt, Huurdersraad en OR waren positief.

Deskundigheidsbevordering

De leden van de RvT zijn voortdurend bezig met hun professionele ontwikkeling. Ze beschouwen het toezichthouderschap als een vak dat voortdurende bijscholing vereist om goed te kunnen functioneren, zowel op het gebied van *Good Governance* als op het gebied van de volkshuisvestelijke vraagstukken. De leden beschikken over de nodige vakkennis, beroepsvaardigheden, juiste houding en gedrag om de rol als interne toezichthouder effectief te vervullen.

Alle leden hebben voldaan aan de jaarlijkse PE-eis. Een compleet overzicht is te vinden in [Bijlage 1](#) van dit jaarverslag van de RvT.

Verder heeft de RvT een tweedaagse georganiseerd, samen met de bestuurder, het Mt en de controller. De volgende thema's kwamen aan de orde:

- Effectieve (woon)strategieën in relatie tot dienstverlening en samenwerking, met als gastspreker de heer B. Klauwen.
- Biobased bouw, met als gastspreker de heer P. van de Lugt, co -auteur van het boek: De Houtbouwrevolutie. Hierbij is nadrukkelijk gekeken hoe de huidige (prijs)ontwikkelingen van alternatieve bouwvormen van invloed kunnen zijn op de ambitie van Het Grootslag bij duurzaamheid- en vastgoedinvesteringen.

Verder is er een bezoek gebracht aan Startblock in hun fabriek in Emmeloord. Startblock maakt turn-key houten woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens op basis van een modern, modulair en duurzaam ontwerp.



Overleg met stakeholders

Voor de RvT van Het Grootslag staat maatschappelijk presteren voorop. Van belang is niet alleen wat we doen en hoe, maar vooral ook de vraag 'waarom'? Het Grootslag is een organisatie met een maatschappelijke opdracht en een volkshuisvestelijk doel. Met de bijbehorende wettelijke en morele verplichtingen. Het bestuur is daar verantwoordelijk voor. De RvT houdt daar toezicht op. Bestuur en RvT zijn zich daarvan bewust, hanteren waarden en normen die daarbij passen en geven daarin het goede voorbeeld. Zij zetten zich in voor een effectieve en efficiënte organisatie, met een open cultuur, waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. In dat licht wordt veel belang gehecht aan contact met en inbreng van de verschillende stakeholders. In de praktijk is het de bestuurder die het contact met de stakeholders onderhoudt en de RvT op de hoogte houdt van relevante ontwikkelingen.

In 2023 is een afvaardiging van de leden van de RvT aanwezig geweest bij de vergaderingen van het bestuur en Mt met Huurdersraad De Driehoek. De RvT heeft daarnaast ook haar jaarlijks overleg gehad met (een delegatie van) de Huurdersraad De Driehoek. Tijdens deze bijeenkomst is onder andere gesproken over de relatie van de Huurdersraad met het bestuur en de RvT. De RvT heeft ook haar jaarlijks overleg gehad met de ondernemingsraad (OR). De RvT vindt de onderlinge contacten met Huurdersraad en OR zeer waardevol. De bestuurder is overigens niet aanwezig bij de jaarlijkse overleggen van de RvT met de OR en met de Huurdersraad.

Met de accountant vindt één keer per jaar overleg plaats in de auditcommissie en minstens één keer per jaar met de gehele RvT.

De controller is standaard aanwezig in de vergadering van de RvT. Bij de behandeling van respectievelijk de begroting, het jaarplan, het auditplan en de jaarstukken met de bevindingen van de accountant is ook de manager Financiën aanwezig. Ook waren de controller en de manager Financiën beiden aanwezig bij de bespreking van de managementletter.

De manager Vastgoed is aanwezig geweest bij vergaderingen met vastgoed gerelateerde onderwerpen van substantiële omvang en de goedkeuring van investeringsbesluiten. Gezien de ontwikkelopgave die uit de portefeuillestrategie van Het Grootslag voortvloeit, is dit met regelmaat gebeurd. Helaas zijn er in 2023 geen investeringsbesluiten voorgelegd, want er was geen concreet nieuwbouwplan om over te besluiten, wel is er veel aandacht besteed aan ontwikkelingen van projecten. Er is weer perspectief op het bouwen van woningen voor onze doelgroep. Zowel de betreffende gemeentes als Het Grootslag zijn hier zeer blij mee.

We zijn er als RvT trots op dat onze bestuurder is uitgenodigd voor een bijeenkomst van de Taskforce wonen. De bestuurder was van de partij omdat Het Grootslag in verhouding zeer veel gebouwd heeft in het verleden. Helaas is die tijd voorbij, maar Het Grootslag werkt eraan om nieuwbouw in de nabije toekomst weer te kunnen realiseren, denk hierbij onder meer aan de ontwikkeling van Hoogkarspel Zuid en de extra investering voor het geclusterd wonen (woningen voor ouderen met daarbij extra woningen voor zware zorg en een ontmoetingsruimte).

Huisvesting voor de mensen met beperkingen, dak- en thuislozen en zij die toegewezen zijn op midden dure huurwoningen vragen om meer aandacht, hier zijn RvT en de bestuurder het over eens. Dit zal expliciet nader worden meegenomen in de nieuwe ondernemingsvisie



De manager Klant & Wonen is aanwezig bij vergaderingen over leefbaarheid, verhuur, klantencontacten en kwaliteit. Dit levert een waardevolle aanvulling op, ook in het licht van de belangrijke maatschappelijke taak van Het Grootslag.

De nadere uitwerking van het werkplan is een hoofdonderwerp bij de jaarlijkse afstemming met het voltallige managementteam van Het Grootslag. Afhankelijk van de onderwerpen zijn de managers aanwezig bij de Kaderbrief en wanneer het bod aan de gemeente wordt behandeld. Het voltallige Mt en de bestuurder zijn dan aanwezig, zodat de leden van de RvT de gelegenheid hebben deze - formeel en informeel - te zien en te spreken.

Inhoud van het toezicht

De RvT heeft in 2023 vijf keer regulier vergaderd.

In de vergaderingen heeft de bestuurder – conform de statuten – de onderdelen over de nieuwbouw, investeringsbegroting, huurbeleid en Treasury jaarplan ter goedkeuring aan de RvT voorgelegd. Zo ook de Kaderbrief, het jaarverslag en de jaarrekening, het werkplan 2024, de begroting 2024, het meerjarenbeleid en de meerjarenbegroting (inclusief een treasury- en risicoparagraaf). Verder zijn alle besluiten die opgenomen zijn in het Bestuursverslag ter kennisgeving of ter bespreking voorgelegd aan de RvT. In bijlage 2 is een overzicht van besluiten opgenomen.

De RvT is betrokken bij de organisatie en heeft gelijk ook haar zorgen

De RvT vindt het heel zorgelijk dat veel mensen in Nederland niet meer kunnen voorzien in de eigen woonbehoefte. Door de inflatie en de hoge energieprijzen, die eind 2022 en begin 2023 een diepe crisis veroorzaakten, werden huurders het hardst getroffen. Zij moesten lijden onder iets waar ze niets aan konden doen. Dat is onacceptabel. Daarom is sociale huisvesting zo essentieel. In een ander land zouden sommige van onze huurders dakloos zijn of in hun auto moeten slapen.

Bij woningtoewijzing wordt alleen gekeken naar het inkomen en niet naar het vermogen van de huurder. Hierbij is met name de inschrijfduur de belangrijkste factor. Nadelig gevolg hiervan is dat bijvoorbeeld ouderen met een lange inschrijfduur een forse overwaarde op hun koopwoning kunnen incasseren, maar toch als eerste gegadigden doorstromen naar een sociale huurwoning. De RvT vindt dit geen goede zaak. Waar mogelijk neemt Het Grootslag maatregelen om dit te voorkomen. De RvT hecht hier groot belang aan.

De RvT betreurt het ten zeerste dat er in Hoogkarspel-Zuid door lokale politieke omstandigheden niet wordt gebouwd op beschikbare bouwgrond, dit ondanks de woningnood in de gemeente Drechterland.

De RvT heeft moeite met de eenmalige huurverlaging (welke werd verlengd voor 2023 en 2024) omdat de Huurtoeslag (lees de overheid) hier het meeste aan heeft verdiend. We zien dat juist de woningen met de laagste energielasten een huurverlaging hebben gekregen, er wordt namelijk enkel naar huurprijs gekeken en niet naar woonlasten. Het Grootslag richt zich juist op het waar mogelijk drukken van de woonlasten. De RvT heeft het initiatief van de organisatie dan ook ondersteund om juist woningen een hoge (gas) energierekening versneld te verduurzamen, daarmee help je we daadwerkelijk de lasten van een huurder te verlagen.



Nederland heeft een lange traditie van goede sociale huisvesting. Daar mogen we trots op zijn. Maar we zien ook dat de kloof tussen kansarmen en kansrijken steeds groter wordt. Als corporatie hebben we de verantwoordelijkheid om ons in te zetten voor beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming. Dat past geheel bij onze missie. De RvT heeft deze thema's elke vergadering hoog op de agenda staan.

Onverwachts grote nieuwe plannen

De wooncrisis heeft de landelijke politiek vanaf 2022 en verder in 2023 uitgedaagd om met nieuwe en ingrijpende plannen te komen. De verhuurdersheffing is afgeschaft, maar daar staat tegenover dat corporaties aan andere eisen moeten voldoen. Dit heeft grote gevolgen voor alle corporaties. De RvT houdt deze veranderingen scherp in de gaten.

Integrale belangenafweging

De RvT is zich bewust van de afnemende nieuwbouwproductie in het werkgebied van Het Grootslag. Dit is helaas al jaren zo en het is tot een minimum gedaald. In 2023 heeft de RvT ingestemd met een plan voor de ontwikkeling van 12 appartementen in Westwoud. Die zullen gelukkig worden gerealiseerd. En in 2024 staat er meer op stapel. Het Grootslag wordt geconfronteerd met sterk gestegen kosten, die niet alleen betrekking hebbend op de bouw zelf, maar ook op de voorbereiding om tot realisatie te komen. En de regelgeving helpt ook niet erg mee.

De RvT ziet dat Het Grootslag zich actief inzet om nieuwe betaalbare sociale huurwoningen te bouwen. De RvT heeft zijn steun gegeven aan de Woondeal voor meer en snellere nieuwbouw in de hele regio. Dan mag je verwachten dat we binnen de RvT goede afwegingen maken, over wat waar gebouwd wordt en tegen welke kosten en huurprijs. Helaas vinden deze discussies binnen de RvT en de organisatie nog steeds niet plaats want er zijn volstrekt onvoldoende locaties beschikbaar. We willen wel, maar we kunnen niet!

In 2024 zullen er uiteindelijk 40 nieuwbouwwoningen en 28 tijdelijke woningen worden gebouwd, de Clean2Anywhere woonunits. Het is duidelijk dat we moeten gaan bouwen, maar de hele markt dreigt vast te lopen, omdat de nieuwbouw koopwoningen moeilijk te verkopen zijn en alle gronden in handen zijn van projectontwikkelaars. Maar de grootste belemmering waar we bij de nieuwbouw, en ook voor een deel bij de grote duurzaamheidsrenovaties mee te maken hebben, zijn: beperkende regelgeving, ondercapaciteit bij de gemeenten, beschikbare grond, een stijgende rente, hoge bouwkosten en minder beschikbaarheid van bouwcapaciteit (personeel en materialen).

De organisatie zit niet stil en de RvT waardeert dat enorm. In alle dorpen wordt hard gewerkt aan de verduurzaming van het bestaande bezit. Dat is een belangrijke opgave en Het Grootslag levert daarmee *'bijna zo goed als nieuwe woningen'* op.

De buurt waar je opgroeit heeft veel invloed op de kansen die je in je leven krijgt. Daarom zijn leefbaarheid, veiligheid en de voorzieningen in de openbare ruimte zo belangrijk. De RvT let erop dat er een integrale belangenafweging wordt gemaakt bij de voortgang van de strategie en bij investeringsvoorstellen. Gelukkig zag de RvT ook in 2023 dat Het Grootslag, Huurdersraad De Driehoek en de gemeenten hierin samenwerken als partners in de prestatieafspraken.



Organisatie staat als een huis

Als individuele commissarissen houden de leden, ieder vanuit de eigen deskundigheid, toezicht op de organisatie en haar ontwikkelingen. De RvT ziet dat de organisatie stabiel is en dit stemt haar tevreden. De RvT heeft gesproken over de ontwikkelingen in de organisatie, de vraagstukken van het managementteam, het behoud van de cultuur binnen de organisatie en de grote personeelsverandering nu veel ervaren medewerkers de organisatie in korte tijd hebben verlaten. In twee jaar tijd is de helft van het personeelsbestand nieuw in dienst gekomen. De RvT waardeert het dat Het Grootslag nog steeds goede mensen weet te werven in deze krappe arbeidsmarkt. We vinden het belangrijk dat de bedrijfscultuur intact blijft en dat de kwaliteit waar mogelijk verbetert. Juist doordat er veel nieuwe medewerkers zijn gekomen is er nu extra aandacht nodig voor de processen, datakwaliteit, vastlegging en borging. De RvT heeft er vertrouwen in dat de organisatie dit goed oppakt. Dat komt mede door de bestuurder die het vertrouwen geniet van de organisatie. Dat is een cruciale factor. Ondanks alle nieuwe instroom blijft de cultuur van Het Grootslag intact. Dit is een pluim waard voor alle medewerkers van Het Grootslag. En dit geeft de RvT veel vertrouwen in de toekomst van de organisatie.

We doen het samen en dat geeft een positieve drive voor ons werk.

Enkele leden van de RvT hebben deelgenomen aan gesprekken tussen de bestuurder en gemeenteraadsleden. We zijn aanwezig geweest bij de vergaderingen van de Huurdersraad, wat nuttig is om de bestuurder te kunnen bevragen, maar ook om een goed beeld te krijgen van de relatie tussen Huurdersraad De Driehoek en de organisatie en de bestuurder.

Visitatie en Aedes benchmark

De RvT heeft veel opgestoken van het visitatieproces, de organisatie kreeg een uitstekende waardering. We hebben de organisatie via de bestuurder gefeliciteerd met het resultaat. We zijn ook verheugd dat Het Grootslag voor het tweede jaar op rij de beste score heeft behaald bij de Aedes Benchmark. De uitkomsten van de visitatie en de Aedes benchmark bevestigden het beeld dat de RvT van de organisatie heeft.

Tot slot

De RvT neemt haar verantwoordelijkheid serieus. Maar dat kan alleen wanneer er sprake is van vertrouwen, goede samenwerking met bestuur, organisatie en Huurdersraad De Driehoek, en het interne bewustzijn voor wie we er zijn, namelijk voor onze (toekomstige) huurders.

De RvT ziet dat Het Grootslag haar maatschappelijke opdracht goed vervult. Maar zoals de bestuurder altijd zegt, 'het kan anders en nog beter, stilstand is achteruitgang'. Wij sluiten ons aan bij deze woorden.

Wij danken de medewerkers, leden van Huurdersraad De Driehoek, en alle belanghebbenden voor wat is bereikt is en nog meer voor wat we samen nog slimmer en beter kunnen doen in 2024 en de volgende jaren.

We blijven ons ook in 2024 inspannen voor onze (toekomstige) huurders in West-Friesland.



Raad van Toezicht Woningstichting Het Grootslag,

Dhr. M.A. Le Belle

Dhr. G. van Bortel

Mevr. D.J.M. Braakman

Mevr. J. Gerritsen

Dhr. A. Stoelinga



Jaarverslag Raad van Toezicht – bijlagen

Bijlage 1; Huidige samenstelling van het bestuur en de raad van toezicht

In dienst en nevenfuncties van de bestuurder:

Naam	Geboortedatum	Start huidige functie	In dienst sedert ¹⁶	PE-punten 2023
J. Th. (Hans) Kröger	13-09-1957	01-03-2004	01-03-2004	31

De bestuurder heeft de volgende nevenfuncties:

- Secretaris van PWW (Platform Woningcorporaties West-Friesland)
- Secretaris ThuisNHNoord (Platform van de 13 Woningcorporaties uit Noord-Holland-Noord)
- Lid van de gemeenteraad Schagen

Leden van de raad van toezicht:

Naam lid Functie Commissie	(Her)benoeming en einde zittingsduur			beroep	Nevenfuncties	PE-punten 2023
	Benoemd	Her-benoeming	Beëindiging			
Dhr. M.A. (Marc) Le Belle Voorzitter Remuneratie (lid)	01-03-2019	01-03-2023	28-02-2027	Advocaat		9
Mevr. J. (Jacqueline) Gerritsen vicevoorzitter Remuneratie (Vz) Vastgoed & Wonen	17-02-2017	17-02-2021	16-02-2025	Secretaris raad van bestuur/ raad van toezicht	Lid RvT Stichting GCA	7
Dhr. A. (Arjen) Stoelinga Lid Auditcommissie (Vz)	01-01-2020	01-01-2024	31-12-2027	Manager Bedrijfsvoering		19
Dhr. G. (Gerard) van Bortel Lid Vastgoed & Wonen (Vz)	12-02-2021	12-02-2025	11-02-2029	Universitair docent TU Delft	Lid RvC woningcorporatie Rochdale en lid bestuur Woonbond	26
Mevr. D.J.M. (Dorrie) Braakman Lid Auditcommissie Vastgoed & Wonen	01-03-2023	01-03-2027	28-02-2031	Finance Director / Manager business control / Senior business controller	Lid RvT Stichting Kleinschalig Wonen Westwoud	15

¹⁶ Om de vier jaar wordt de rol van de bestuurder geëvalueerd en in een gezamenlijk overleg besloten of er voor vier jaar wordt verlengd. Formeel is dit in de statuten als in het reglement Bestuur en Toezicht niet nader geregeld. Volgens de arbeidsovereenkomst is de bestuurder voor onbepaalde tijd benoemd, in plaats van voor een periode van vier jaar.



Bijlage 2; Besluiten Raad van Toezicht (RvT) 2023

RvT vergadering 10-02-2023

- De RvT verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit voor de keuze voor Cognitum voor de Visitatie 2023.
- De heer M.A. Le Belle wordt per 01-03-2023 herbenoemd en tegelijk als voorzitter benoemd van de raad van toezicht.
- Mevrouw D.J.M. Braakman wordt, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw, per 01-03-2023 benoemd als lid van de raad van toezicht.
- De RvT stelt de honorering voorzitter en leden RvT 2023 vast
- De RvT verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit het Investeringsstatuut vast te stellen.
- De RvT stelt het Reglement Auditcommissie 2023 vast.

RvT vergadering 14-04-2023

- De RvT verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit het Huurprijsbeleid 2023 vast te stellen.
- De RvT verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit het Portefeuilleplan 2030 'Dynamische vastgoedsturing in een onstuimige tijd' vast te stellen.
- De RvT verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit het Besluit nieuwbouw 'Herstructurering complex 306 Tuinstraat/Julianastraat in Hoogkarspel' vast te stellen.
- De RvT verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit het Besluit nieuwbouw 'Realisatie 12 appartementen Westwoud' vast te stellen.

RvT vergadering 09-06-2023

- De raad van toezicht stelt de Jaarrekening 2022 vast en verleent de volledige decharge aan de statutair directeur voor het gevoerde beleid en beheer, en aan de raad van toezicht voor het gehouden toezicht.
- De raad van toezicht benoemt de heer T. Werkhoven als ambtelijk secretaris voor de raad van toezicht.

RvT vergadering 27-10-2023

- De RvT neemt het voorgenomen besluit tot herbenoeming van de heer A. Stoelinga als commissaris van de RvT per 1 januari 2024 onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties.

RvT vergadering 08-12-2023

- De RvT besluit goedkeuring te verlenen aan het voorgenomen bestuursbesluit om de begroting 2024 vast te stellen.
- De RvT besluit goedkeuring te verlenen aan het voorgenomen bestuursbesluit om het Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) 2024 vast te stellen.
- De RvT besluit goedkeuring te verlenen aan het voorgenomen bestuursbesluit om de Investeringsbegroting 2024-2028 vast te stellen.
- De RvT besluit goedkeuring te verlenen aan het voorgenomen bestuursbesluit om het Werkplan 2024 vast te stellen.



- De RvT besluit goedkeuring te verlenen aan het voorgenomen bestuursbesluit om het Treasury jaarplan 2024 vast te stellen.
- De RvT besluit in geval van belet of ontstentenis van de gehele raad, als tijdelijke commissarissen te betrekken de voorzitter van De Woonschakel en Welwonen.
- De RvT stelt de honorering voorzitter en leden RvT 2024 vast.



Financieel Jaarverslag 2023



Balans per 31 december 2023 (na bestemming resultaat)

ACTIVA	31-dec-23	31-dec-22
	x € 1.000	x € 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	425.718	421.676
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.766	1.987
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.475	19.685
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.232	2.423
Totaal vastgoedbeleggingen	450.191	445.771
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.445	1.474
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	95	158
Totaal Financiële vaste activa	95	158
Som der vaste activa	451.731	447.403
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	39	34
Totaal Voorraden	39	34
Vorderingen		
Huurdebiteuren	67	67
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	145
Overige vorderingen	598	318
Overlopende activa	56	105
Totaal vorderingen	721	635
Liquide middelen	956	3.844
Som der vlottende activa	1.716	4.513
Totaal activa	453.447	451.916



PASSIVA	31-dec-23	31-dec-22
	x € 1.000	x € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	210.788	211.387
Overige reserves	114.442	119.203
Totaal eigen vermogen	325.230	330.590
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	3.583	-
Overige voorzieningen	86	80
Totaal voorzieningen	3.669	80
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.308	2.420
Schulden/leningen kredietinstellingen	102.879	101.413
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	15.336	14.956
Overige schulden	121	129
Totaal langlopende schulden	120.644	118.918
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	1.627	610
Belastingen en premies sociale verzekeringen	769	218
Schulden ter zake van pensioenen	71	63
Overlopende passiva	1.437	1.437
Totaal kortlopende schulden	3.904	2.328
Totaal passiva	453.447	451.916

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2023

Functionele indeling	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	20.027	19.760
Opbrengsten servicecontracten	384	269
Lasten servicecontracten	-346	-237
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.258	-1.240
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.572	-5.189
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.596	-3.313
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.639	10.050
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	575	7.603
Toegerekende organisatiekosten	-54	-112
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-421	-6.727
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	100	764
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.385	-102
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.318	-24.162
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	434	1.561
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.269	-22.703
Opbrengst overige activiteiten	69	29
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	69	29
Overige organisatiekosten	-612	-489
Leefbaarheid	-494	-461
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	118	103
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.270	-2.302
Saldo financiële baten en lasten	-2.152	-2.199
Resultaat voor belastingen	-3.719	-15.009
Belastingen	-1.641	-1.649
Resultaat na belastingen	-5.360	-16.658



Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	20.023	19.728
Vergoedingen	525	381
Overige bedrijfsontvangsten	55	13
Renteontvangsten	-	1
Saldo ingaande kasstroom	20.603	20.123
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.831	2.593
Onderhoudsuitgaven	5.716	2.900
Overige bedrijfsuitgaven	3.234	2.766
Renteuitgaven	2.252	2.446
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	177	68
Verhuurderheffing	-159	1.789
Leefbaarheid	71	68
Vennootschapsbelasting	1.337	1.226
Saldo uitgaande kasstroom	15.459	13.856
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	5.144	6.267
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	552	7.556
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	552	7.556
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	1.423	4.030
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	8.134	2.260
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	669
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	185	536
Investerings overig	227	186
Saldo uitgaande kasstroom MVA	9.969	7.681
<u>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</u>	-9.417	-125



Financieringsactiviteiten

Ingaand:

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

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen	545	4.554
--------------------------------------	-----	-------

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

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

-615	376
-------------	------------

Wijziging kortgeldfaciliteiten	2.000	-4.000
--------------------------------	-------	--------

Mutatie liquide middelen

-2.888	2.518
--------	-------

Liquide middelen per 1 januari	3.844	1.326
--------------------------------	-------	-------

Liquide middelen per 31 december	956	3.844
-2.888	2.518	



Toelichting op de jaarrekening 2023

Algemeen

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

Activiteiten

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

De activiteiten van Het Grootslag bestaan voornamelijk uit:

- het stichten, verwerven, in stand houden, verhuren en verkopen van woningen
- het onderhouden en verbeteren van woningen
- het voeren van een sociaal rechtvaardig verhuur- en toewijzingsbeleid
- het betrekken van huurders bij onderwerpen van beleid en beheer
- het zich openstellen voor nieuwe woonvormen
- het (mede) ontwikkelen van projecten buiten de sfeer van de sociale huursector, voor zover dit dienstig is aan de realisering van de doelstelling

Continuïteit van de activiteiten

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

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

Het Grootslag heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet.

Het eerste lid van dit artikel beschrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaglegging uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder.

De jaarrekening is opgemaakt op 26 april 2024.

Algemene grondslagen

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

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

Oordelen, schattingen en veronderstellingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waarde-



verminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekening posten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

Latente belastingvorderingen

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

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

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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



Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderings-complex 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 waarderings-complex. 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 waarden marktwaarde).



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

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

Het Grootslag hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor 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 waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak en de niet-DAEB tak. Dit vastgoed wordt getaxeerd door een daarvoor bevoegde externe taxateur.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De 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 waarden 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 beginsel 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 nieuwbouwwuitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen
- een ingrijpende verbouwing

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Het Grootslag en beoogt inzicht te geven in de verdien-capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid. Onder de beleidswaarde wordt



verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van kasstroom genererende eenheden toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Het Grootslag. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige 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 2023 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. Waarde-veranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waarde-veranderingen 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 onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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



exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

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

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.



Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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



Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

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

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

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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



Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

Deze opbrengsten bestaan uit de aan het boekjaar toegerekende vergoedingen van huurders (boven de netto-huurprijs) voor leveringen van zaken en diensten na aftrek van 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 2023 (in duizenden euro's)

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

	31-dec-23	31-dec-22
DAEB vastgoed in exploitatie	425.718	421.676
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.766	1.987
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.475	19.685
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.232	2.423
Totaal	450.191	445.771

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	421.676	443.906	1.987	5.708
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	3.076	-	-
Investerings	9.340	2.914	10	-
Desinvesteringen	-211	-4.018	-	-3.639
Herclassificatie	69	-	-69	-
Aanpassingen marktwaarde	-5.156	-24.202	-162	-82
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	4.042	-22.230	-221	-3.721
Boekwaarde 31 december	425.718	421.676	1.766	1.987
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	199.105	200.545	127	202

In 2023 is geen enkele woning opgeleverd. De investeringen betreffen de activering van verbeteringen in de vorm van duurzaamheidsmaatregelen.

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 2023 toegenomen tot € 427,5 miljoen (2022: € 423,7 miljoen). Dit is hoofdzakelijk het gevolg van de gestegen WOZ-waarde. De stijging wordt gedempt door een verhoging van de voorgeschreven disconteringsvoet in het waarderingshandboek.

Woningstichting Het Grootslag heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau. Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de



waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 in ca 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Woningstichting Het Grootslag bedraagt het validatie-effect in corop regio Kop van Noord-Holland conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 6,2%.

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

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

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

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

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

Parameters woongelegenheden

	2023/2024	2025/2026	2027/2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%/3,80%	2,40%/2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%/5,60%	4,10%	4,1%/3,3%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%/5,60%	4,10%	4,1%/3,3%	2,50%
Leegwaardestijging Kop van Noord-Holland	-2,70%/2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud:

De hoogte van de kosten voor het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van drie kenmerken van de verhuureenheid. Op basis van deze kenmerken is een norm voor het instandhoudingsonderhoud van de verhuureenheid vastgesteld. Hierbij is een onderscheidt gemaakt in het doorexpluatier- en het uitpondscenario. De drie kenmerken zijn:

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



EGW - Doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.467	1.441	1.444	1.468	1.525 / 1.634
>=40 & <60	1.652	1.612	1.608	1.620	1.692 / 1.812
>=60 & <80	1.773	1.725	1.724	1.730	1.811 / 1.939
>=80 & <100	1.893	1.838	1.846	1.847	1.938 / 2.073
>=100 & <120	1.946	1.888	1.907	1.906	2.001 / 2.139
>=120	1.998	1.939	1.967	1.965	2.064 / 2.205

MGW - Doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.254	1.297	1.318	1.357	1.460 / 1.565
>=40 & <60	1.344	1.376	1.421	1.457	1.568 / 1.687
>=60 & <80	1.475	1.494	1.558	1.589	1.705 / 1.837
>=80 & <100	1.652	1.655	1.731	1.754	1.876 / 2.020
>=100 & <120	1.813	1.801	1.892	1.909	2.035 / 2.188
>=120	1.929	1.905	2.014	2.026	2.154 / 2.315

Extramurale zorgenheden - Doorexploiteerscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	1.199	1.257	1.266	1.393	1.615 / 1.718
>=40 & <60	1.311	1.355	1.370	1.494	1.724 / 1.846
>=60 & <80	1.449	1.479	1.500	1.619	1.857 / 1.996
>=80 & <100	1.590	1.603	1.621	1.734	1.977 / 2.129
>=100 & <120	1.734	1.730	1.747	1.855	2.097 / 2.259
>=120	1.859	1.841	1.861	1.964	2.206 / 2.374

EGW - Uitpondscenario

Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	891	872	818	842	846 / 932
>=40 & <60	984	952	895	896	893 / 1.007
>=60 & <80	1.049	1.008	944	931	925 / 1.056
>=80 & <100	1.116	1.068	991	967	958 / 1.106
>=100 & <120	1.149	1.098	1.011	983	973 / 1.128
>=120	1.181	1.127	1.030	1.000	989 / 1.150



MGW - Uitpondscenario					
Bouwjaarklasse/ Grootte	<1940	>=1940 <1960	>=1960 <1975	>=1975 <1990	>=1990 & <2005 / >=2005
<40	726	768	772	803	867 / 963
>=40 & <60	789	820	834	860	918 / 1.024
>=60 & <80	876	893	914	930	980 / 1.100
>=80 & <100	988	989	1.009	1.010	1.051 / 1.190
>=100 & <120	1.090	1.076	1.098	1.087	1.119 / 1.275
>=120	1.168	1.141	1.168	1.149	1.173 / 1.342

	2023/2024	2025/2026	2027/2028	2029 e.v.
Beheerskosten/vhe-EGW	508,90	508,90	508,90	508,90
Beheerskosten/vhe-MGW	499,38	499,38	499,38	499,38
Beheerskosten per zorgeneheid (Extramuraal)	460,23	460,23	460,23	460,23
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,088%	0,088%	0,088%	0,088%
Medemblik	0,121%	0,121%	0,121%	0,121%
Hoorn	0,094%	0,094%	0,094%	0,094%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%

Opslagen, grondslagen en huurindexen contracthuren gereguleerde woningen vóór harmonisatie

	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

	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	
Loonindex	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	
Grondslag in %		5,80%	5,60%	2,40%	2,00%
Huurindex		5,80%	5,60%	2,90%	2,50%
Huurderving (% van de huursom)		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren		6,96%	6,96%	6,96%	6,96%
Mutatiekans bij uitponen		7,07%	7,07%	7,07%	7,07%
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet		5,89%	5,89%	5,89%	5,89%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,40% van de berekend waarde van de verhuureenheid op peildatum 31 december 2023.



Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud/m2 bvo				
- bedrijfsmatig onroerend goed	6,88	6,88	6,88	6,88
- maatschappelijk onroerend goed	8,36	8,36	8,36	8,36
- zorg onroerend goed	11,11	11,11	11,11	11,11
Mutatieonderhoud:				
Technisch onderhoud per m2 BVO				
- bedrijfsmatig onroerend goed	11,53	11,53	11,53	11,53
- maatschappelijk onroerend goed	13,97	13,97	13,97	13,97
- zorg onroerend goed	13,97	13,97	13,97	13,97
Marketing in % van de marktjaarhuur	14%	14%	14%	14%
Beheerskosten % v/d markthuur				
- 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%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Drechterland	0,088%	0,088%	0,088%	0,09%
Medemblik	0,121%	0,121%	0,121%	0,12%
Hoorn	0,094%	0,094%	0,094%	0,09%
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	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%

Parameters parkeerplaatsen

	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox	213,72	213,72	213,72	213,72
Beheerskosten - garagebox	43,38	43,38	43,38	43,38
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Medemblik	0,121%	0,121%	0,121%	0,121%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)				
- bedrijfsmatig onroerend goed	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
- maatschappelijk onroerend goed	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
- zorg onroerend goed	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	7,43%	7,43%	7,43%	7,43%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks vindt een (her)taxatie plaats van de onroerende zaken in exploitatie, behorend tot de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed. De taxatie vindt plaats door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Het Grootslag en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.



Toepassing vrijheidsgraden

Bij de marktwaardeberekening volgens de full variant zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- Markthuur. Voor diverse objecten is op basis van marktreferenties een hogere markthuur gehanteerd. Daarnaast is voor intramuraal zorgvastgoed op basis van NZa beleidsregels een hogere markthuur gehanteerd.
- Eindwaarde. Voor diverse objecten is de eindwaarde afwijkend ingeschat op basis van marktreferenties.
- Disconteringsvoet. Op basis van marktontwikkelingen is voor diverse objecten een afwijkende disconteringsvoet gehanteerd. Dit hangt o.a. samen met de langjarige huurcontracten van de betreffende objecten.
- Mutatiekans. Voor diverse objecten is de mutatiekans afwijkend ingeschat op basis van object- en contractkenmerken.
- Onderhoud. Ter bepaling van de onderhoudskosten is gebruik gemaakt van de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Zorggebouwen en Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed. Voor enkele objecten is de meerjarenonderhoudsbegroting als uitgangspunt genomen.

Schattingen

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

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

Parameters woningen	Gehanteerd in marktwaarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	194	0,05%
Mutatiekans doorexploiteren	Zie parameters	1,0%	17.614	4,34%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	315-	-0,08%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	45.481	11,20%
WOZ waarde	Zie parameters	1,0%	2.857	0,70%

Parameters BOG/MOG	Gehanteerd in marktwaarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	1.193	22,32%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	14-	-0,26%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	56-	-1,04%

Parameters intramurale zorg	Gehanteerd in marktwaarde	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde x € 1.000	In %
Markthuurstijging	Zie parameters	1,0%	2.649	22,02%
Onderhoud	Zie parameters	1,0%	23-	-0,20%
Disconteringsvoet	Zie parameters	1,0%	136-	-1,13%

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 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde in verhuurde staat			427.484
	Afslag	Procentueel	
Beschikbaarheid	74.550-	-17%	
Betaalbaarheid (huren)	115.603-	-27%	
Kwaliteit (Onderhoud)	4.469	1%	
Beheer (beheerkosten)	9.676-	-2%	
Beleidswaarde			232.124
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)			195.360

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 1,34%-punt (Kop van Noord-Holland). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 62 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,89% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,29% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de



nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

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 € 642,45 per maand. Zijnde 59% van de maximaal redelijke huur per maand. meergezinswoningen € 574,13 per maand. Zijnde 64% van de maximaal redelijke huur per maand. extramurale zorg woningen € 548,02 per maand. Zijnde 65% van de maximaal redelijke huur per maand.
- ten aanzien van de stap kwaliteit is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld per jaar voor eengezinswoningen € 1.710,02 per verhuureenheid per jaar. meergezinswoningen € 1.842,48 per verhuureenheid per jaar. extramurale zorg woningen € 1.725,74 per verhuureenheid per jaar.
- ten aanzien van de stap beheer is de beleidsbeheersnorm gemiddeld per jaar voor eengezinswoningen € 1.022,26 per verhuureenheid per jaar. meergezinswoningen € 1.022,26 per verhuureenheid per jaar. extramurale zorg woningen € 1.022,26 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 doorexpluiten. 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 2023 € 713 miljoen (2022: € 700 miljoen).

Verstreckte zekerheden

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

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

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



het geborgde schuldrestant ultimo het verstreken kalenderjaar.

Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	19.685	16.897	2.423	1.460
Mutatie in de boekwaarde:				
Opleveringen	-	-	-	-3.077
Investerings	-	-	1.612	4.142
Desinvesteringen	-	-	-	-
Herclassificatie	-172	-673	-	-
Aanpassingen marktwaarde	962	3.461	-1.803	-102
Overige mutaties	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	790	2.788	-191	963
Boekwaarde 31 december	20.475	19.685	2.232	2.423

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In 2023 zijn geen woningen 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 2023 is 77 (2022 = 78).
In 2023 is één woning teruggekocht en regulier doorverkocht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-dec-23	31-dec-22
C 156 - Appartementen Sorghvlietlaan	131	55
C 157 - Flexwoningen Andijk	75	-
C 391 - Julianstraat/Tuinstraat	-	664
C 392 - Westwoud - 12 appartementen	-	239
C 394 - Herstructurering Woudlust	62	33
C 395 - manegeterrein Westwoud	10	-
C 574 - Bebo's Simon Koopmanstraat	59	33
C 576 - Bebo's Slotlaan	3	-
C 602 - Reaal Hoorn	635	533
C 603 - Modulaire woningen	1.257	866
Overige projecten	-	-
Totaal	2.232	2.423

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 € 69.923. Als rentevoet is 2,04% gehanteerd.

Materiële vaste activa

Onroerende zaken ten
dienste van de exploitatie

	2023	2022
Aanschafwaarde 1 januari	3.510	3.386
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.036	-1.861
Boekwaarde 1 januari	1.474	1.525
Mutatie in de boekwaarde:		
Investeringsen	224	176
Desinvesteringen	-185	-52
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	171	50
Afschrijvingen	-239	-225
Totaal van de mutaties	-29	-51
Aanschafwaarde 31 december	3.549	3.510
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.104	-2.036
Boekwaarde 31 december	1.445	1.474

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-23	31-dec-22
Latente belastingvordering(en)	95	158
Totaal	95	158

<u>Latente belastingvordering(en)</u>	looptijd	nominale waarde	31-dec-23	31-dec-22
Kantoor (afschrijving)	25 jr.	31	25	24
Leningen (agio/disagio)	10 jr.	12	11	13
Afschrijvingen	5 jr.	61	59	121
			95	158

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 (2023 e.v.: 25,8%) en contant gemaakt met een netto rente van 1,60% in 2023 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.

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 2023 € 427,5 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 343,8 miljoen. Ultimo 2022 is de marktwaarde € 423,7 miljoen en de fiscale waarde € 336,3 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2023 € 83,7 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-23	31-dec-22
Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuren)	-21.591	-22.550
Vastgoed in ontwikkeling	-682	-167
Woningen verkocht onder voorwaarden	5.282	5.079
Woningen verkocht onder voorwaarden - verplichtingen	-3.957	-3.859
Totaal	-20.947	-21.497

Voorraden

	31-dec-23	31-dec-22
Overige voorraden	39	34
Totaal	39	34

De overige voorraden betreft de voorraad onderhoudsmaterialen.

Vorderingen

	31-dec-23	31-dec-22
Huurdebiteuren	67	67
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	145
Overige vorderingen	598	318
Overlopende activa	56	105
Totaal	721	635



Huurdebiteuren

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

	Aantal huurders		Achterstand	
	31-dec-23	31-dec-22	31-dec-23	31-dec-22
Periode achterstand				
tot 1 maand	31	32	11	16
1 tot 2 maanden	22	17	14	8
2 maanden of meer	93	105	26	27
	146	154	51	51
Vertrokken huurders	37	52	16	16
Totaal	183	206	67	67

De achterstand bedraagt 0,34% (2022 = 0,34%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,26%, 2022 = 0,26%). In 2023 is een correctie toegepast op mogelijk oninbare vorderingen voor een bedrag € 54.734.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-dec-23	31-dec-22
Vennootschapsbelasting	-	145

Overige vorderingen

	31-dec-23	31-dec-22
	598	318

De overige vorderingen hebben met name betrekking op te ontvangen subsidies voor uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen. Van de overige vorderingen is € 57.611 afgeboekt in verband met met mogelijke oninbaarheid.

Overlopende activa

	31-dec-23	31-dec-22
	56	105

De overlopende activa betreffen hoofdzakelijk vooruitbetalingen op jaarlicenties en verzekeringen en te ontvangen rente over 2023.

Liquide middelen

	31-dec-23	31-dec-22
Bank	371	644
Kas	1	1
Spaarrekening	584	3.199
Totaal	956	3.844

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



PASSIVA

Eigen vermogen

	31-dec-23	31-dec-22
Herwaarderingsreserve	210.788	211.387
Algemene reserve	114.442	119.203
Totaal	325.230	330.590

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Stand per 1 januari	200.545	202	10.640
Desinvesteringen	189-	-	-
Mutatie herwaardering	1.251-	75-	916
Stand per 31 december	199.105	127	11.556

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 waarden 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 2023 is in totaal € 211 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen inbegrepen (2022: € 211 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van ongeveer € 195 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Het Grootslag. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Omdat de doelstelling van Het Grootslag is, om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van een woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.



Algemene reserve

	2023	2022
Stand per 1 januari	119.203	113.568
Resultaatbestemming boekjaar	-4.950	2.264
Realisatie uit herwaarderingsreserve	189	3.371
Stand per 31 december	114.442	119.203

Voorzieningen

	31-dec-23	31-dec-22
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	3.583	-
Overige voorzieningen	86	80
	3.669	80

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

De in 2023 gevormde voorziening heeft betrekking op de nieuwbouwprojecten Julianastraat-Tuinstraat en 12 appartementen in Westwoud.

Overige voorzieningen

	31-dec-23	31-dec-22
Stand per 1-1	80	94
- Toevoeging	18	17
- Aanwending	-1	-10
- Vrijval	-11	-21
Stand per 31-12	86	80

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.

Langlopende schulden

	31-dec-23 Totaal	31-dec-23 Waarvan resterende looptijd > 5 jaar	31-dec-22 Totaal	31-dec-22 Waarvan resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	2.308	2.308	2.420	2.420
Schulden/leningen kredietinstellingen	102.879	88.707	101.413	91.072
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.336		14.956	
Overige schulden	121		129	
Totaal	120.644	91.015	118.918	93.492



Schulden/leningen overheid

	31-dec-23	31-dec-22
Stand per 1-1	2.420	2.528
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	-	-
- aflossingen	-112	-108
Stand per 31-12	2.308	2.420

Dit betreft 2 leningen waar gemeente Medemblik de geldgever is.

Schulden/leningen kredietinstellingen

	31-dec-23	31-dec-22
Stand per 1-1	101.413	104.960
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	2.000	5.000
- agio Vestia lening	-31	-31
- aflossingen	-503	-8.516
Stand per 31-12	102.879	101.413

Aflossingverplichting leningen boekjaar 2024

De aflossingsverplichting voor het boekjaar 2024 bedraagt € 623.505.

Nieuwe leningen:

In 2023 is er geen lening aangetrokken. Van de 2 LVH's is in 2023 € 2.000.000 gestort.

Lening Variabele Hoofdsom

Op balansdatum is van de twee LVH's € 3.000.000 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 € 106 miljoen (2022 = € 103 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 2022 was 2,15%).

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 24,4 jaar

Zekerheden:

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

Borgstelling:

Er is sprake van één niet door het WSW geborgde lening. Deze lening, met een restant hoofdsom van € 1,9 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 2023 bedraagt € 104,6 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-23	31-dec-22
Stand per 1-1	14.956	13.642
Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar	-149	-575
Waardeverandering (niet-gerealiseerde waardeverandering)	529	1.889
Stand per 31-12	15.336	14.956

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 77 woningen (2022 = € 78).

Overige schulden

	31-dec-23	31-dec-22
Overige langlopende schulden	121	129
Totaal	121	129

Betreft de afkoop van de huur voor het complex Wilgaerden en de vooruitontvangen huur, die over de komende 16 jaar ten gunste van het resultaat zal worden gebracht

Kortlopende schulden

	31-dec-23	31-dec-22
Schulden aan leveranciers	1.627	610
Belastingen en premies sociale verzekeringen	769	218
Schulden ter zake van pensioenen	71	63
Overlopende passiva	1.437	1.437
Totaal	3.904	2.328

**Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	31-dec-23	31-dec-22
Loonheffing	99	97
BTW	574	121
Vennootschapsbelasting	96	-
Totaal	769	218

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

Overlopende passiva

	31-dec-23	31-dec-22
Transitorische rente leningen	1.249	1.254
Vooruitontvangen huur	98	93
Restant niet opgenomen vakantie-uren	51	36
Nog te ontvangen facturen	26	52
Diversen	13	2
Totaal	1.437	1.437

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

	31-dec-23	31-dec-22
Maximaal jaarlijks obligo	340	335
Gecommitteerd obligo via variabele hoofdsomlening	2.652	2.614

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 aankoopprijs 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-23	31-dec-22
Verleende korting tot en met vorig boekjaar	78	2.887	3.029
In verslagjaar verrekenende (terugbetaalde) korting	-1	-42	-142
Totaal	77	2.845	2.887

Per balansdatum zijn 77 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.



Aangegane verplichtingen (inzake nieuwbouw)

	31-dec-23	31-dec-22
C 391 - Julianstraat/Tuinstraat	5.474	-
C 392 - Appartementen Westwoud	2.674	
C 603 - Modulaire woningen	-	174
Totaal	8.148	174

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

In verband met de Wet Ketenaansprakelijkheid is Het Grootslag hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting in verband met het uitbesteden van werk en inlenen van arbeidskrachten.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Het Grootslag dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Het Grootslag maakt geen gebruik van derivaten of andere afgeleide financiële instrumenten. Het beleid is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens woningstichting Het Grootslag kunnen voldoen. Het Grootslag handelt verder enkel met kredietwaardige partijen en zij heeft procedures opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico.

Dit betreft het risico dat Het Grootslag over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat aan de verplichtingen voldaan kan worden, wordt naast het aantrekken van langlopende leningen, ruimte beschikbaar gehouden in de 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 2023

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	19.528	19.273
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	29	39
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	461	355
Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB	98	190
Sub-totaal	20.116	19.857
Huurderving wegens leegstand	72	86
Huurderving wegens oninbaarheid	17	11
Sub-totaal	89	97
Totaal	20.027	19.760

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 van ons woningbezit was 0,10% (2022 = 1,70%), inclusief het effect van de eenmalige huurverlaging. Zonder de eenmalige huurverlaging was het 2%.

De huurderving bedraagt 0,44% (2022 = 0,49%) van de te ontvangen jaarhuur.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van het bezit 2,37% (2022 = 1,97%).

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

	2023	2022
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	437	322
Te verrekenen met huurders	-52	-52
Sub-totaal	385	270
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid	1	1
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
Sub-totaal	1	1
Totaal	384	269

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 0,19% (2022 = 0,16%) van de te ontvangen vergoedingen.

**Lasten servicecontracten**

	2023	2022
Kosten levering gas, water en elektra	217	104
Schoonmaakkosten	108	112
Kosten overige servicecontracten	21	21
Totaal	346	237

Deze kosten worden als servicekosten bij de huurders in rekening gebracht. De kosten van levering van gas en elektra zijn sterk toegenomen door de gestegen energietarieven.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
Overige directe lasten verhuur en beheer	84	67
Toegerekende organisatiekosten	1.174	1.173
Totaal	1.258	1.240

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:

	2023	2022
Personeelskosten	3.011	2.748
Huisvestingskosten	237	154
Automatisering	392	370
Advieskosten	283	144
Overige organisatiekosten	236	209
Totaal	4.159	3.625

Vanaf dit boekjaar verantwoorden we de kosten van de Raad van Toezicht onder de Overige organisatiekosten. In de jaarrekening 2022 waren deze als organisatiekosten via de kostenverdeelstaat toegerekend aan de bovengenoemde activiteiten. De vergelijkende cijfers hebben we hierop aangepast.

Personeelskosten

	2023	2022
Salarissen	2.179	1.985
Sociale lasten	373	338
Pensioenen	277	263
Overige personeelskosten	182	162
Totaal	3.011	2.748
Gemiddeld aantal FTE werkzaam in het jaar (allen in Nederland)	35,2	32,9



Deze zijn als volgt onder te verdelen:

	2023	2022
Bestuur en management team	4,0	4,4
Verhuur	2,3	2,4
Klantcontactcentrum	3,6	3,0
Vastgoed, buitendienst	6,0	5,2
Vastgoed, binnendienst (incl. Projecten)	7,8	8,1
Staf	5,9	4,0
Financiën	2,6	2,3
Leefbaarheid	3,0	3,0
Facilitair	-	0,5
Totaal	35,2	32,9

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 pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst).
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag, 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 2023 128,8% (2022 = 129,0%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste van 127,1%, welke voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 131,5% (2022 = 133,7%). 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 110.

**Lasten onderhoudsactiviteiten**

	2023	2022
Planmatig onderhoud	3.976	2.613
Dagelijks en Mutatie onderhoud	1.813	1.109
Dekking uit opbrengst serviceabonnementen	-137	-137
Toegerekende organisatiekosten	1.920	1.604
Totaal	7.572	5.189

Naast de hier verantwoorde onderhoudsuitgaven is in 2023 ongeveer € 9,3 miljoen aan verbeteringsuitgaven geactiveerd. De stijging in het planmatig onderhoud is voornamelijk het gevolg van het grote aantal uitgevoerde dakrenovaties in 2023 en hogere uitgaven voor keuken- en badkamervervanging en schilderwerk. Verder waren de mutatiekosten in 2023 hoog, omdat er diverse woningen zijn vrijgekomen waar veel werkzaamheden plaats moesten vinden.

Vanwege de gestegen formatie van afdeling Vastgoed komen de toegerekende organisatiekosten in 2023 hoger uit.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Verhuurderheffing	-159	1.789
Belastingen exploitatie	1.545	1.366
Verzekeringen	115	94
Overige directe kosten	95	64
Totaal	1.596	3.313

De verhuurderheffing is voor 2023 beëindigd. In 2023 is nog een bedrag aan heffingsvermindering ontvangen. Onder de Belastingen exploitatie zijn opgenomen de gemeentelijke belastingen en heffingen en de waterschapslasten.

Vanaf dit boekjaar verantwoorden we de bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties en de obligoheffing van het WSW onder de Overige organisatiekosten. In de jaarrekening 2022 waren deze onder de Overige directe operationele lasten exploitatie bezit, als Overige directe kosten verantwoord. De vergelijkende cijfers hebben we hierop aangepast.

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>	2023	2022
Verkoopopbrengst	264	6.771
Verkoopkosten	-17	-61
Toegerekende organisatiekosten	-16	-24
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-211	-6.133
Totaal	20	553

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woning. In 2022 was sprake van een hoge verkoopopbrengst vanwege de verkoop van een gezondheidscentrum en diverse praktijkruimten.

<u>Verkoop teruggekochte woningen</u>	2023	2022
Verkoopopbrengst	311	832
Verkoopkosten	-6	-16
Toegerekende organisatiekosten	-15	-11
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting)	-210	-594
Totaal	80	211

In 2023 is één woning teruggekocht en definitief doorverkocht.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2023	2022
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-5.385	-102
Totaal	-5.385	-102

In 2023 zijn twee lopende nieuwbouwprojecten afgewaardeerd naar lagere marktwaarde.

<u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	2023	2022
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-5.156	-24.081
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-162	-81
Totaal	-5.318	-24.162

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 2023 afgenomen met



ongeveer € 5,2 miljoen. Dit is een daling van 1,2%. 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**

	2023	2022
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	990	3.562
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-556	-2.001
Totaal	434	1.561

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten

2023	2022
69	29

Dit betreft diverse incidentele ontvangsten, waaronder de inruilopbrengst op een bedrijfsauto.

Overige organisatiekosten

	2023	2022
Kosten uit hoofde van treasury	54	53
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	141	124
Kosten Raad van Toezicht	91	82
Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging	2	2
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	164	160
Heffingen en (volkshuisvestelijke) bijdragen	160	68
Totaal	612	489

Vanaf dit boekjaar verantwoorden we hier de Kosten Raad van Toezicht en onder de Heffingen en (volkshuisvestelijke) bijdragen de bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties en de obligoheffing van het WSW. De vergelijkende cijfers hebben we hierop aangepast. De obligoheffing is in 2023 ruim hoger vastgesteld dan in 2022.

Specificatie accountantskosten

	2023	2022
Onderzoek van de jaarrekening	61	58
Andere controleopdrachten	-	-
Totaal	61	58

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2023 zijn verricht.



Leefbaarheid

	2023	2022
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	215	196
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	225	208
Overige leefbaarheidsbijdragen	54	57
Totaal	494	461

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

Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Rente toegerekend aan projecten	70	72
Overige rentebaten	48	31
Totaal	118	103

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Rente op leningen kredietinstellingen	2.141	2.165
Rente op leningen overheid	88	94
Overige rentelasten	15	17
Borgstellingsvergoeding	26	26
Totaal	2.270	2.302

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2023	2022
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-1.440	-1.612
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-138	166
Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen	-63	-203
Totaal	-1.641	-1.649

Schattingen

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



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:

	2023
Commercieel resultaat voor belastingen	-3.718
Permanente en tijdelijke verschillen verschillen:	
Afschrijvingen	-351
Bijzondere waardeveranderingen	10.269
Activering onderhoudsuitgaven / woningverbeteringen	-1.045
Verkoopresultaat bestaand bezit	-160
Rentelasten	-5
Te activeren financieringslasten vastgoed in ontwikkeling	-49
Overige tijdelijke verschillen	27
Beperking renteaftrek ATAD	667
Beperkt aftrekbare kosten	8
	9.361
	5.643
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-10
Fiscaal resultaat	5.633
Acute belastingen boekjaar (19% over € 395.000 / 25,8% over meerdere)	1.440

De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

	2023	2022
Mutatie latentie agio/disagio leningen	-1	-7
Mutatie latentie afschrijvingen	-63	-27
Mutatie latentie kantoorgebouw	1	2
Mutatie latentie Vestia lening	-	-171
Totaal	-63	-203

De leningruil met Vestia is overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst verwerkt. Voor het tijdelijke waarderingsverschil is in 2021 een latentie opgenomen, deze is ultimo 2022 nihil.

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt over de eerste € 200.000,- 19% 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 -44,1% (2022 = -11,0%). De aansluiting tussen het effectieve



belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief is als volgt:

	Bedrag	Vbp 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	-3.718		
Nominale belastingdruk		959-	25,8%
<i>Aansluitposten</i>			
Permanente verschillen	665	172	-4,6%
Tariefopstapje		14-	0,4%
Impact van contante (her)waardering latenties		2.304	-62,0%
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		138	-3,7%
Totale belastinglast/-bate	3.053-	1.641	-44,1%

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 2023

De WNT is van toepassing op Woningstichting Het Grootslag. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E, bedraagt € 163.000.

Bezoldiging topfunctionarissen	
	J.Th. Kröger
Functie	directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling 2023	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
2023	
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	132.528
Beloningen betaalbaar op termijn	20.822
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal 2023	153.350
Individueel maximum	163.000
2022	
Aanvang en einde functievervulling 2022	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning + belastbare onkostenvergoeding	124.270
Beloningen betaalbaar op termijn	19.159
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal 2022	143.429
Individueel maximum	158.000

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 2023					
	M.A. Le Belle	E. Aker	J. Gerritsen	M.A. Le Belle	A. Stoelinga
Functie	voorzitter	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2023	10-02 t/m 31-12	01-01 t/m 09-02	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 09-02	1-1 t/m 31-12
Bezoldiging	17.000	-	13.040	1.473	13.040
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-
Totaal	17.000	-	13.040	1.473	13.040
Individueel maximum	21.771	16.300	1.786	16.300	14.514



Bezoldiging Raad van Toezicht 2023 (vervolg)		
	G. van Bortel	D.J.M. Braakman
Functie	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling 2023	1-1 t/m 31-12	10-02 t/m 31-12
Bezoldiging	10.862	10.862
-/- onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal	10.862	10.862
Individueel maximum	14.514	14.514

Bezoldiging Raad van Toezicht 2022					
	E.J.D. Aker	J. Gerritsen	M.A. Le Belle	A. Stoelinga	G. van Bortel
Functie	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid
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
Bezoldiging	18.960	12.640	12.640	12.640	12.640
bedrag	-	-	-	-	-
Totaal Functie	18.960	12.640	12.640	12.640	12.640
Individueel maximum	23.700	15.800	15.800	15.800	15.800

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 2023

Functionele indeling	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	19.900	19.531
Opbrengsten servicecontracten	383	268
Lasten servicecontracten	-345	-236
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.255	-1.234
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.561	-5.162
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.591	-3.299
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.531	9.868
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	575	4.136
Toegerekende organisatiekosten	-44	-100
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-421	-3.087
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	110	949
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.385	-102
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.156	-24.081
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	434	1.561
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.107	-22.622
Opbrengst overige activiteiten	69	29
Netto resultaat overige activiteiten	69	29
Overige organisatiekosten	-611	-475
Leefbaarheid	-493	-456
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	118	103
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.270	-2.302
Saldo financiële baten en lasten	-2.152	-2.199
Resultaat voor belastingen	-3.653	-14.906
Belastingen	-1.637	-1.642
Resultaat na belastingen	-5.290	-16.548

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over het boekjaar 2023

Functionele indeling	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	127	229
Opbrengsten servicecontracten	1	1
Lasten servicecontracten	-1	-1
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3	-6
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11	-27
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5	-14
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	108	182
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	3.467
Toegerekende organisatiekosten	-9	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-	-3.640
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-9	-185
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-162	-81
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-162	-81
Opbrengst overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	-	-
Overige organisatiekosten	-1	-15
Leefbaarheid	-1	-5
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Saldo financiële baten en lasten	-	-
Resultaat voor belastingen	-65	-104
Belastingen	-4	-7
Resultaat na belastingen	-69	-111



Kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	19.894	19.513
Vergoedingen	524	380
Overige bedrijfsontvangsten	55	13
Renteontvangsten	-	1
Saldo ingaande kasstroom	20.473	19.907
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	2.823	2.581
Onderhoudsuitgaven	5.710	2.880
Overige bedrijfsuitgaven	3.229	2.752
Renteuitgaven	2.252	2.446
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	177	68
Verhuurderheffing	-159	1.789
Leefbaarheid	71	68
Vennootschapsbelasting	1.337	1.226
Saldo uitgaande kasstroom	15.440	13.810
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	5.033	6.097
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	561	4.089
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	561	4.089
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	1.423	4.030
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	8.124	2.260
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	669
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	185	536
Investerings overig	-	6
Saldo uitgaande kasstroom MVA	9.732	7.501
<u>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</u>	-9.171	-3.412

**Financieringsactiviteiten****Ingaand:**

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

Uitgaand:

Aflossing door WSW geborgde leningen	545	4.554
--------------------------------------	-----	-------

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

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

-615	376
-------------	------------

Wijziging kort geld faciliteiten	2.000	-4.000
----------------------------------	-------	--------

Mutatie liquide middelen	-2.753	-939
---------------------------------	---------------	-------------



Kasstroomoverzicht niet-DAEB volgens de directe methode

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<u>Operationele activiteiten</u>		
Ontvangsten:		
Huren	129	215
Vergoedingen	1	1
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstroom	130	216
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	8	12
Onderhoudsuitgaven	6	20
Overige bedrijfsuitgaven	5	14
Renteuitgaven	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	19	46
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>	111	170
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille	-9	3.467
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	-9	3.467
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	10	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Investerings overig	227	180
Saldo uitgaande kasstroom MVA	237	180
<u>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</u>	-246	3.287

**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	-135	3.457
--------------------------	------	-------



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 14 juni 2024

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



Verklaring accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van toezicht van Woningstichting Het Grootslag

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; 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 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 69 e.v.. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Het Grootslag een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde.

Benadrukking toelichting beleidswaarde

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld in noot 'vastgoedbeleggingen'. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 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 toezicht uitoefent en ook wat de uitkomsten daarvan zijn. Wij verwijzen naar paragraaf over risicomanagement 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 'Vastgoedbeleggingen' 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, 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, 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, 14 juni 2024

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend

H. Hollander RA