



# JAARVERSLAG 2024

*'We gaan weer bouwen, toch?'*



Woningstichting Het Grootslag  
Wervershoof  
april 2025





## Inhoud

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| Voorwoord.....                                      | 2   |
| Het jaar 2024 volgens de bestuurder .....           | 3   |
| Het jaar 2024 in cijfers .....                      | 15  |
| We werken dagelijks voor de huurders.....           | 17  |
| Speerpunten 2024 .....                              | 19  |
| Klant & Wonen .....                                 | 21  |
| Betaalbaarheid   huurbeleid   huuraanpassing .....  | 26  |
| Leefbaarheid .....                                  | 28  |
| Vastgoed, nieuwbouw, beheer en duurzaamheid .....   | 32  |
| Nieuwbouw.....                                      | 32  |
| Investerings in het kader van duurzaamheid .....    | 34  |
| Overige ontwikkelingen Vastgoed .....               | 36  |
| Waardering van onze huurders .....                  | 38  |
| Samenwerken .....                                   | 42  |
| Personeel en organisatie.....                       | 47  |
| Financiële continuïteit .....                       | 51  |
| Risicomanagement .....                              | 57  |
| Frauderisicomanagement in 2024 .....                | 62  |
| Goed bestuur, compliance en Governance .....        | 65  |
| Jaarverslag 2024 Huurdersraad De Driehoek .....     | 67  |
| Jaarverslag 2024 Raad van Toezicht.....             | 69  |
| Jaarverslag 2024 Raad van Toezicht – bijlagen ..... | 78  |
| In dienst en nevenfuncties van de bestuurder: ..... | 78  |
| Leden van de raad van toezicht .....                | 78  |
| Financieel Jaarverslag 2024 .....                   | 81  |
| Verklaring accountant.....                          | 142 |



## Voorwoord

---

De titel van ons werkplan en voorliggend jaarverslag spreekt voor zich. We hebben ambities om te bouwen, en de huren betaalbaar te houden, en betrekken Huurdersraad De Driehoek bij de uitwerking van onze plannen. Binnen dat kader hebben we in 2024 ons ondernemingsvisie; 'Een betaalbaar passend(t)huis' opgesteld en intern en extern besproken. We hebben daarin aangegeven dat we realistisch zijn in alles wat we doen. We hebben de kaders uitgezet en in werkplannen stellen we haalbare doelstellingen. Waarbij het uitgangspunt is om doelen te formuleren die binnen onze mogelijkheden liggen, rekening houdend met beschikbare middelen, tijd en capaciteiten. Door dit te doen, kunnen we de verwachtingen beter managen en blijven we gemotiveerd door de successen die we behalen. Als Het Grootslag geloven we in transparantie en eerlijkheid tegenover zowel ons team als onze (toekomstige) huurders en belanghouders. Alleen door realistisch te zijn over wat er mogelijk is, kunnen we vertrouwen opbouwen en realistische oplossingen bieden voor problemen die zich voordoen.

Het is van groot belang dat we flexibel blijven in deze voortdurend veranderende wereld. Door er vooraf al rekening mee te houden dat plannen soms niet verlopen zoals verwacht, kunnen we ons snel aanpassen en nieuwe strategieën bedenken. Dit helpt ons om obstakels te overwinnen zonder onze lange-termijndoelen uit het oog te verliezen. We hebben in 2024 meer aandacht geschonken aan borging van zaken, we leggen verantwoording af over wat we hebben gerealiseerd, maar ook over wat we niet hebben gerealiseerd. Door regelmatig te reflecteren, kunnen we tijdig bijsturen als dat nodig is. We geloven dat we hiermee als organisatie sterker en succesvoller worden. We blijven streven naar een evenwicht tussen ambitie en haalbaarheid, zodat we onze doelen op een verantwoorde manier kunnen bereiken.

---

### DE REALITEIT

Ik maak me als bestuurder zorgen over de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken. Ook wij willen meer sociale huurwoningen bouwen omdat de wachttijden voor woningzoekenden onacceptabel hoog zijn. We willen uiteraard meewerken aan het verder verduurzamen van ons woningbezit, maar denken hierbij meer aan de huurder dan aan regels (woningen moeten voldoen aan de 'standaard'). De huurder moet ons initiatief merken in de portemonnee. We moeten af van het enkel afvinken van resultaten, we moeten het gesprek aangaan, wat kunnen en willen we bereiken. Daar hebben we hulp bij nodig. Van de lokale overheid, de provincie en de landelijke overheid. Maar ook van de bouwsector en allerlei andere partijen. Zodat we kunnen waarmaken wat we toezeggen, pas dan kunnen we grote stappen voorwaarts zetten. De discussie gaat nu te vaak over wat we niet hebben gerealiseerd. Onrealistische doelen geven hier voer voor de discussie aan politiek en anderen. De discussie met de Woonbond is hier een mooi voorbeeld van, deze wilde geen hogere huurverhoging dan 4% omdat de corporaties niet hebben waargemaakt wat ze zouden gaan realiseren op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming. Terwijl dit laatste een onrealistisch doel bleek te zijn. Wat mij betreft gaan partijen opnieuw om de tekentafel zitten en kijken zij naar wat wel realiseerbaar is op de korte en lange termijn.

J.Th. (Hans) Kröger,  
directeur bestuurder, april 2025



## Het jaar 2024 volgens de bestuurder

---

### HET JAAR 2024 IN EEN NOTENDOP

We gaan weer bouwen, toch? Dat was de titel van ons Werkplan 2024. Om het jaar 2024 kort te omschrijven; het was een jaar van keuzes maken, veel praten en vergaderen. Ja, we hebben weer gebouwd, maar we hebben in 2024 geen start gemaakt voor een nieuwe ontwikkeling(en). We spraken onder meer over de woon-zorg visie en over regionale woondeals omzetten in gemeentelijke prestatieafspraken. Ondertussen zien we dat de kosten stijgen, de wachttijden groeien en het aantal dak- en thuislozen toeneemt binnen de regio.

Intern hebben we samen veel werk verzet voor de (toekomstige) huurders en we verwelkomden nieuwe collega's. In 2024 hebben we 157 huishoudens geholpen aan een sociale huurwoning. Een deel daarvan was voor mensen die extra ondersteuning nodig hebben. Door het doorstroommodel hebben we 20 huishoudens extra kunnen helpen. We hebben geen huurwoningen verkocht. We hebben wel 5 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, 4 woningen door middel van het terugkopen van een Koopzeker/SlimmerKoop woning en deze weer te verhuren en 1 woning hebben we om strategische reden aangekocht. Helaas hebben we in 2024 geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

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 bouwprijzen nog steeds stijgende. Tegelijkertijd nemen de huurinkomsten af door huurbefriezing 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 ons uiterste best om dit binnen de krappere (financiële) kaders zo goed mogelijk op te pakken. Onze boodschap en strategie is dat we het samen, met elkaar, moeten doen, samen als collega's, en in samenwerking met partners en onze (toekomstige) huurders.

### ONS WERKTERREIN

Het Grootslag heeft als woningcorporatie haar werkterrein in West-Friesland en dan in het bijzonder de gemeenten Drechterland, Hoorn en Medemblik. Ons woningbezit bestaat uit bijna 3.000 huurwoningen en zorgplaatsen in de kernen Andijk, Wervershoof, Onderdijk, Zwaagdijk-Oost, Hoogkarspel, Venhuizen, Westwoud, Oosterblokker en in Hoorn in de wijken; Bangert-Oosterpolder, Kersenboogerd en in Zwaag. We zijn actief binnen de woonregio Noord-Holland Noord.

### THEMA'S VRAGEN OM DAADKRACHT EN SAMENWERKING

Conflicten in de wereld en klimaatverandering domineren het nieuws. Klimaatverandering leidt tot weersextremen en tot steeds meer onrust, ook ten aanzien van wat de beste aanpak is. We moeten hier waar mogelijk op anticiperen en samen met Huurdersraad De Driehoek kijken hoe we bijvoorbeeld minder tegels en meer groen in onze wijken kunnen krijgen.

Het Grootslag kijkt vooruit, het Werkplan 2025 heeft niet voor niets de titel 'Scherp aan de wind' gekregen. We gaan uit van eigen kracht, maar we moeten op veel fronten slimmer samenwerken. Samenwerken met welzijnsorganisaties, gemeenten en zorgpartijen.



Polarisatie, de tegenstellingen tussen groepen in onze samenleving, wordt sterker, waardoor groepen steeds meer tegenover elkaar komen te staan. Die polarisatie zien we steeds vaker terug op steeds verschillende thema's, zoals bijvoorbeeld migratie, asiel en woonomgeving. Zeker wanneer we kijken naar onze doelgroep zijn deze effecten voelbaar en worden steeds zichtbaarder in de maatschappij. Om dit binnen de kernen en wijken op te kunnen pakken hebben we een gezamenlijke strategie nodig, samen met Huurdersraad De Driehoek en de gemeenten. Wanneer we dit niet samen oppakken, nemen de tegenstellingen toe en groet men steeds verder uit elkaar.

We kampen al enkele jaren met een wooncrisis (woningnood) en daar kwam nog meer maatschappelijke onrust bij: de gevolgen van de oorlog in Oekraïne duren langer dan menigeneen had verwacht, dit geeft ook spanning op de woonmarkt. De oorlog in het Midden-Oosten levert spanning op in de samenleving.

De gestegen energieprijzen 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) complexbeheer (zoals bijvoorbeeld begeleiding van huurders bij duurzaamheidsingrepen), en per woongebouw een opzichter.

---

#### NIEUWBOUWPLANNEN

De nationale prestatieafspraken vertaalden we naar regionale afspraken. Onze woonregio is Noord-Holland Noord en deze bestaat uit drie sub regio's: Regio Alkmaar, Kop van Noord-Holland en uiteraard ons eigen West-Friesland.

---

#### BINNEN DE GEMEENTE MEDEMBLIK

In Andijk oriënteren we ons op uitbreiding bij het voormalig verzorgingshuis Sorghvliet, het Asonia-terrein en de Beldershoeck. In Wervershoof oriënteren we ons op ontwikkelingen van de voormalige tennisvelden aan de Slotlaan, uitbreidingswijk De Tegel, het winkelcentrumplan en de locatie Zeehoek. Ook zijn we in 2025 voornemens om 8 kleine eengezinswoningen te slopen aan de Simon Koopmanstraat te Wervershoof om daar 16 beneden en bovenwoningen te realiseren.

---

#### BINNEN DE GEMEENTE DRECHTERLAND

In Hoogkarspel leggen we de laatste hand aan de ontwikkeling aan het nieuwbouwcomplex aan de Tuinstraat, april 2025 leveren we daar 28 appartementen op. In Venhuizen onderzoeken we samen met Calidus (voorheen WilgaerdenLeekerweidegroep, de WL-groep) naar een mogelijkheid om geclusterd Wonen te realiseren in het centrumplan. In Westwoud leggen we de laatste hand aan de ontwikkeling van de realisatie van de Multifunctionele Accommodatie (MFA), waarbinnen wij 12 appartementen opleveren in mei 2025. Verder zijn we aan de Dr. Wijtemalaan met een plan bezig voor 40/50 flexwoningen en 10 beneden en bovenwoningen. Op de huidige locatie aan de Woudlust gaan we de huidige 18 woningen slopen om op deze locatie 27 woningen terug te bouwen; 11 levensloop grondgebondenwoningen en 16 beneden en bovenwoningen. Verder zijn we betrokken bij de komende ontwikkelingen in Hoogkarspel-Zuid en zijn samen met ontwikkelaar Tuin aan het onderzoeken of er op de Hemmerbuurt, bij de kapel, een woon-zorg



voorziening gerealiseerd kan worden voor mensen met een beperking (8 tot 10 beneden/boven woningen in combinatie met 32 eenheden in een gemeenschappelijke woonvoorziening).

## BINNEN DE GEMEENTE HOORN

---

Aan de Reaal zijn we bezig met het bouwen van 18 zorgappartementen en dagbehandeling voor Esdégé-Reigersdaal. We hebben de omgevingsvergunning aangevraagd en de gemeenteraad van Hoorn is akkoord gegaan met het voorstel. We hopen eind 2025 te kunnen starten met de bouw van dit project. We zijn vanaf het begin betrokken bij de realisatie van een Knarrenhof in Hoorn. Dat doen we samen met de stichting Knarrenhof en de gemeente Hoorn. We gaan hier 7 appartementen realiseren in de sociale huur in een totaal van 28 appartementen. We zijn daarnaast in gesprek met de ontwikkelaar NW360 Vastgoedontwikkeling om aan de Scheldeweg appartementen te realiseren. Hier werken we samen met de Omring voor de realisatie van geclusterd wonen. Met Brolan BV zijn we in gesprek om 100 appartementen te realiseren aan de Compagnie (voormalig gevangenisterrein De Glasbak). Hier zal worden voorzien in een buurtkamer in ons gebouw, het idee is dat deel van het woongebouw in te zetten voor geclusterd wonen, waarbij de buurtkamer de ontmoetingsruimte wordt voor de gehele woonwijk. Hiervoor zoeken we de samenwerking met Stichting Netwerk Hoorn, een organisatie voor het welzijnswerk in Hoorn, en een zorgpartij (Calidus of de Omring).

---

## LEEFBAARHEID

We maken ons zorgen over de leefbaarheid in onze dorpen, wijken en buurten. Goed, veilig en schoon wonen is niet altijd vanzelfsprekend. Bewoners hebben soms een complexe hulpvraag, denk aan armoede, mentale gezondheid, overlast en verloedering. Dat vraagt om een samenhangende aanpak op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Met ons team leefbaarheid, gemeenten en welzijnsorganisaties verlenen we ondersteuning aan huurders, we proberen hiermee bij te dragen aan hun welzijn en woongenot. En de buurt/wijk als geheel, daar gaat het ons uiteindelijk om, wordt er ook beter van. Samenwerken is hierbij van groot belang. Professionals moeten met elkaar een onafhankelijk wijknetwerk vormen dat in onderlinge afstemming doet wat nodig is voor de wijk/buurt. Dit om cohesie in de buurt te bevorderen. Dit is ook één van de speerpunten van onze ondernemingsvisie. Maar we realiseren ons terdege dat we nog een weg te gaan hebben, maar het bewustzijn bij gemeenten is er nu ook. We hebben samen met de gemeente Medemblik een pilot in 2024 gestart in Andijk, met de realisatie van een ontmoetingsruimte voor geheel Andijk. We zetten samen met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties stappen voorwaarts. Positief is te melden dat we ondanks de sterk gestegen inflatie nauwelijks zijn geconfronteerd met hogere huurachterstanden.

---

## WONEN, ZORG EN WELZIJN ANDERS ORGANISEREN

Helaas zijn we er in West-Friesland samen nog niet in geslaagd om te komen tot een gemeenschappelijke visie op wonen, welzijn en zorg. Dit ondanks de vele gesprekken met bestuurders en vertegenwoordigers van lokale organisaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn, onder wie ook Het Grootslag. Daarnaast hebben we bestuurlijk en ambtelijk met gemeenten en welzijn- en zorginstellingen gesproken over de komende vergrijzing en de noodzaak voor voldoende passende huisvesting in 2030. We hebben, samen met Huurdersraad De Driehoek, onze zorgen gedeeld over de leefbaarheid in de wijken, we krijgen al meer te maken met mensen met onbegrepen gedrag. Kortom het moet een gezamenlijke aanpak worden.





We zien positieve ontwikkeling in de gemeente Hoorn, die als eerste gemeente in ons werkgebied met een woon-zorg visie komt. We hebben er nadrukkelijk op aangedrongen om het direct een woon, zorg- en welzijnsvisie te laten worden, want het leefbaarheidsprobleem is vele malen groter dan alleen de vergrijzing. Het gaat wat ons betreft om meer dan alleen maar het bouwen van zorgwoningen. Voor Het Grootslag ligt de opgave niet zozeer in het toevoegen van nieuwe zorgwoningen, maar juist in het aanbieden van levensloopbestendige woonconcepten. Door bijvoorbeeld ontmoetingsruimten te creëren in complexen en kernen kan Het Grootslag hieraan een bijdrage leveren. In lijn met onze ondernemingsvisie 'Een betaalbaar passend (t)huis' hebben we hier specifiek de aandacht voor gevraagd. Wij denken dat er een paar thema's zijn waar we regionaal en lokaal overeenstemming over moeten krijgen:

- **De juiste woning:** gericht op een voldoende divers aanbod voor verschillende doelgroepen, verspreid over de kernen. Onder meer met aandacht voor nieuwe tussenvormen en levensloopbestendige woonconcepten.
- **Inclusieve wijken en kernen:** de inrichting van de openbare ruimte gericht op veilige mobiliteit en ontmoetingen, buurtkamers, waar mensen elkaar ontmoeten, vragen kunnen stellen en worden ondersteund en van waaruit begeleiding, activiteiten etc. kan worden aangeboden. Met aandacht voor de ontwikkeling van gemengde en alternatieve woonconcepten voor jong en oud.
- **Passende dienstverlening, zorg en begeleiding:** gericht op het inzetten op preventie en zorg en dit zoveel mogelijk in de vertrouwde omgeving organiseren.
- **Samenwerking voor en met inwoners:** gericht op bewustwording hiervan stimuleren. Onder meer met aandacht voor preventie en vroeg-signalering.

---

#### KLANTTEVREDENHEID

Iedere dag werken wij aan de kwaliteit van onze dienstverlening. We meten doorlopend de klanttevredenheid. Zo weten we waar verbetering nodig is. En waar de huurder tevreden over is. Elke mening is voor ons waardevol. Wij doen ons klanttevredenheidsonderzoek samen met onderzoeksbureau KWH. Ook doen we ieder jaar mee met de Aedes Benchmark. Hierbij worden de resultaten van alle woningcorporaties gemeten. We zijn er trots op dat we ook in 2024 weer goede beoordelingen hebben ontvangen van onze (toekomstige) huurders.

---

#### TEAM HET GROOTSLAG

Het mag duidelijk zijn dat een bestuurder faciliteert, maar dat de organisatie (lees medewerkers) met alle onderaannemers de feitelijke prestaties leveren. In 2024 hebben we als team hard gewerkt aan het verbeteren van interne processen en aan de opgave in het kader van de verduurzaming. We hebben daarnaast ook personeelwisselingen gehad, we hebben afscheid genomen van 6 medewerkers en we hebben 5 nieuwe medewerkers welkom mogen heten in 2024. Eind 2024 hadden we nog 1 vacature open staan, die wordt per 1 februari 2025 weer ingevuld. We hebben de formatie op de afdeling Vastgoed uitgebreid in 2024, dit vanwege de vele administratieve handelingen die nodig zijn, en om onze dienstverlening weer op peil te brengen. 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.



## HUURDERSRAAD DE DRIEHOEK



De Huurdersraad De Driehoek werkt autonoom, en heeft ambtelijke ondersteuning. In 2024 is er binnen de Huurdersraad veel gesproken over hoe de Huurdersraad als autonome huurdersvertegenwoordiging de belangen van huurders nog beter kan behartigen. Een diverse Huurdersraad, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat, is mijns inziens van belang voor een goed functionerende raad.

In 2024 heeft de Huurdersraad een geheel nieuwe [website](#) gelanceerd.

De Huurdersraad heeft in 2024 haar jaarlijks overleg gehad met de Raad van Toezicht en is betrokken geweest bij de werving en selectie voor het aanstellen van de nieuwe bestuurder en het aanstellen van een nieuwe commissaris. Daarnaast heeft de Huurdersraad een positief advies gegeven op een herbenoeming van een commissaris, die zitting heeft in de RvT op voordracht van de Huurdersraad.



## PRESTATIEAFSPRAKEN EN HUURDERSRAAD DE DRIEHOEK

Ook in 2024 hebben we bij de [prestatieafspraken](#), in goed overleg met de vertegenwoordigers van Huurdersraad De Driehoek, veel aandacht besteed aan de realisatie van nieuwe woningen, flexwoningen, duurzaamheid, betaalbaarheid en in het bijzonder aan leefbaarheid.

Trots zijn we 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. We realiseren ons dat door landelijke afspraken het voor hen lastiger wordt om goed advies te geven. Het vraagt ook veel tijd van de leden, in het bijzonder van de afgevaardigde leden die zich inzetten voor de prestatieafspraken. Dat kost veel vergadertijd, maar zeker ook leestijd. 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.

## NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN EN WOONDEAL

In 2024 zijn door [Aedes](#)<sup>1</sup>, [VRO \(Wonen\)](#)<sup>2</sup> en [VNG](#)<sup>3</sup> zonder de, [Woonbond](#) de [Nationale Prestatieafspraken](#) getekend. We hebben daarnaast hard gewerkt met de collega-corporaties, ontwikkelaars, gemeenten en de provincie aan de realisatie van een herziene Woondeal, waarin we uitgaan van veel nieuwbouw tot 2030. Samen met de collega-corporatie bestuurders hebben we tweemaal rechtstreeks overleg gehad met de gedeputeerde Jelle Beemsterboer. Positief is te noemen dat de gemeente Drechterland nu niet alleen aandacht heeft voor woningen voor de eigen

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

<sup>2</sup> Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) werkt aan de basis van onze samenleving. Dat iedereen een dak boven zijn hoofd heeft en kan wonen en leven in een prettige omgeving. Want wonen is een grondrecht.

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





inwoners, maar ook voor de regio, en Hoogkarspel-Zuid versneld te gaan ontwikkelen. Dat daarmee andere (kleinere) projecten stil blijven staan is logisch.

#### 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. We hebben eind 2024 onze investeringsbegroting opgesteld en zien dat we onze opgave nog steeds kunnen realiseren, maar dat we ons tempo soms iets moeten vertragen. We hebben nu een portefeuille voor de komende jaren, wat betekent dat we wel gaan starten met het realiseren van veel nieuwbouwwoningen en ondertussen blijven we ons woningbezit verduurzamen.

#### VERDUURZAMING

De ambitie voor de huidige woningvoorraad is dat deze CO<sub>2</sub>-neutraal is in 2050. We zijn verdergegaan met verduurzamingsactiviteiten in 2024. 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 CO<sub>2</sub>-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 vooruitlopen op onze duurzaamheidsagenda tot 2050. Mogelijk realiseren we deze eerder, uiterlijk in 2045.

#### MOOIE CIJFERS EN GOEDE WAARDERING VAN ONZE (TOEKOMSTIGE) HUURDERS

We vinden het belangrijk om te weten of we de goede dingen doen en of we ze op de juiste manier aanpakken. Daarom toetsen we dit regelmatig op verschillende manieren. De resultaten van de Aedes-Benchmark en onze KWH-cijfers laten zien dat we goed bezig zijn. Onze huurders zijn tevreden en dat blijkt uit de cijfers, we scoorden op onderdelen met het cijfer 8 of hoger. Het is geen doel op zich, maar het geeft goed weer dat de stappen die we zetten worden gewaardeerd door onze huurders. We blijven ons inzetten om dit zo te houden en verder te verbeteren. Het is fijn dat dit ook zichtbaar is in de Aedes-benchmark.

#### AEDES BENCHMARK

De Aedes-benchmark kijkt elk jaar hoe woningcorporaties in Nederland presteren. In het najaar van 2024 werd de nieuwste Aedes-benchmark gepresenteerd. Het gaat hierbij over de tevredenheid van huurders, verduurzaming, bedrijfslasten, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid & betaalbaarheid. Voor ons is dit een goed moment om te zien wat er goed gaat en waar we nog kunnen verbeteren. Bij deze vergelijking tussen woningcorporaties sleepten we – net als voorgaande jaren - op de onderdelen ‘Huurdersoordeel’, ‘Bedrijfslasten’, ‘Beschikbaarheid & betaalbaarheid’ en ‘Duurzaamheid’ een mooie A-score in de wacht. We zijn blij dat we weer mooie resultaten hebben gehaald. Hier mogen we als team trots op zijn, we werken daar samen continu aan, waarvoor mijn dank richting de medewerkers.



### MAATSCHAPPELIJKE ADVIES RAAD (MAR)

In 2015 hebben we de Maatschappelijke adviesraad (MAR) opgericht. In 2024 hebben we besloten om te stoppen met de Maatschappelijke Adviesraad. We hebben namelijk vastgesteld dat we tegenwoordig heel nauw samenwerken met welzijnsorganisaties vanuit team leefbaarheid. Dus het succes van de MAR is vertaald naar de werkvloer door beter en slimmer samen te werken. Dat is een positieve ontwikkeling. Binnen de regio wordt hard gewerkt aan een woonzorgvisie en daarnaast werken we hierbij ook samen met de welzijnsorganisaties. Wij spreken daarom al over een woon, zorg- en welzijnsvisie.

### VERHUUR EN LEEFBAARHEIDSRAPPORTAGE 2024

We hebben een jaarrapportage over 2024 opgesteld over verhuur en leefbaarheid. Deze rapportage 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 jaarrapportage 2024 is verzonden aan gemeenten waar wij mee samenwerken.

### 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? De afschaffing van de Verhuurdersheffing schept 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.

### HOE WERKEN HET BESTUUR EN DE RVT SAMEN

In deze politieke en maatschappelijke dynamiek zoeken wij, bestuur 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 duurzaamheidsingrepen. Maar de komende jaren zal deze discussie van nog groter belang worden binnen onze organisatie en ook daarbuiten, dit ook in het kader van de solidariteit tussen woningcorporaties. Dit alles geeft des te meer aan dat we onze risicobereidheid inzichtelijk moeten maken en dat is de uitdaging voor de komende jaren. We hebben in 2024 bij het opstellen van de ondernemingsvisie hier uitgebreid bij stil gestaan. We zien ook een maatschappelijke druk ontstaan rondom leefbaarheid, ontmoetingsruimten en zorg en welzijn voor mensen die langer zelfstandig moeten blijven wonen door een tekort aan verpleegbedden. Ook is er een (dreigend) tekort van zorgpersoneel, en moeten we meer geclusterd wonen realiseren. Kortom alleen al de maatschappelijke uitdagingen verplichten ons om continu te kijken naar onze financiële reikwijdte, maar zeker ook naar onze (eigen) verantwoordelijkheden en naar de betaalbaarheid voor onze (toekomstige) huurders. Hoe maken we samen waar dat we iedereen veilig, prettig en samen woont in de wijken en dorpen, is onze zorg.



### NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN (NPA)

Hier is in 2024 veel om te doen geweest. Het belang van goede afspraken staat niet ter discussie, alleen was het op een aantal punten nog te vrijblijvend en konden partijen om moverende redenen afspraken niet nakomen. De NPA die op 30 juni 2022 werd getekend is geactualiseerd in december 2024. Bij de ondertekening in december 2024 maakten Aedes, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening afspraken over deze volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2035. Ook wel de '[Nationale prestatieafspraken woningcorporaties](#)' genoemd. Helaas heeft de Woonbond niet ondertekend, dat betreurt ik omdat dit voor ons als woningcorporaties de belangrijkste belanghouder is, zoals bij Het Grootslag dat Huurdersraad De Driehoek is.

### GOVERNANCECODE EN AEDESCODE

Het Grootslag onderschrijft de beginselen zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties, welke eind 2024 geactualiseerd is. De Governancecode stoelt op vijf principes die gelden voor iedereen die bij een woningcorporatie werkt. De code geldt ook voor mensen die betrokken zijn bij het bestuur van en/of het toezicht op een woningcorporatie. De principes vullen elkaar aan en hangen met elkaar samen. Op onze website hebben we de [Governance code 2025](#) gepubliceerd, evenals het verantwoordingsdocument hoe we omgaan met de Governancecode en het overzicht van de belanghouders die we hebben.

### TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN DIRECTEUR-BESTUURDER

De directeur bestuurder van Het Grootslag bestuurt de woningcorporatie en is onder meer verantwoordelijk voor:

- De realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie
- De strategie
- De financiering
- Het beleid
- De resultatenontwikkeling

De directeur bestuurder legt verantwoording af aan de raad van toezicht (RvT) en richt zich op het behalen van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van Het Grootslag. Hierbij weegt hij de belangen af van iedereen die betrokken is bij de woningcorporatie.

De directeur bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor de risicobeheersing van de activiteiten die zijn verbonden aan Het Grootslag. Hij rapporteert hierover aan de RvT en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen ook met de RvT. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur bestuurder zijn in artikel 7 van de [statuten](#) van Het Grootslag omschreven. Dit is verder uitgewerkt in het [Reglement Bestuur](#).

### RISICO'S WAAR WE DAGELIJKS MEE WERKEN

Als bestuurder is het mijn taak om met gezond verstand en een proactieve houding alle 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.

---

#### CYBERCRIMINALITEIT

We hebben een grote zorg over cybercriminaliteit, we worden geconfronteerd met nieuwe risico's die een significante impact kunnen hebben op onze organisatie, medewerkers en huurders. Dit is ook onderwerp van gesprek geweest met de RvT. In 2025 richten we ons op het organiseren van crisismanagement, waarbij we verder kijken dan alleen naar 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.

---

#### RISICOBEEHERSING EN CONTROLESYSTEMEN

De bedrijfsvoering van elke organisatie kent risico's. Het Grootslag is een risicomijdende organisatie en heeft een traditie van wijze keuzes ten aanzien van de ontwikkeling en bouw van woningen, en dat al ruim honderd jaar. Met ons voorzichtige financiële beleid en de interne procedures willen we risico's minimaliseren. We hebben risicomanagement actief geïntegreerd binnen de organisatie en bespreken deze met enige regelmaat met de teams, medewerkers en binnen het MT. Tijdens deze gesprekken leggen we verantwoording af over risico's en beheersmaatregelen. We realiseren ons terdege dat we herin nog te weinig vastleggen. Daar zijn we in 2024 verder mee aan de slag gegaan.

---

#### RISICOMANAGEMENT

Risicomanagement is een essentieel onderdeel voor het bereiken van onze lange termijn doelstellingen. Het is een integraal onderdeel van onze besluitvorming en is ingebed in onze bedrijfsprocessen. We steken veel tijd en energie 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 RvT. In het hoofdstuk 'Financiële continuïteit en risicomanagement' is een gedetailleerde uiteenzetting van ons risicomanagementbeleid opgenomen.



---

## BELANGRIJKSTE RISICO'S EN HOE GAAN WIJ HIERMEE OM

In 2024 zijn er geen risico's te melden die een bijzondere impact hadden op onze organisatie en de resultaten.

---

### STRATEGISCHE RISICO'S

- Het Grootslag wil ervoor zorgen dat er ook in de toekomst voldoende goede en betaalbare woningen zijn voor de verschillende doelgroepen. De voornaamste strategische risico's zijn verbonden aan de woningmarkt en hoe die zich ontwikkelt. Het risico is aanwezig dat onze woningportefeuille in de toekomst niet meer aan de vraag voldoet. Om dit risico te beperken onderzoeken wij de woningmarkt. Op basis van de onderzoeksresultaten sturen we waar nodig bij. Daarnaast is Het Grootslag voortdurend in gesprek met de gemeente over vrijkomende locaties. Zodoende kunnen we de juiste mogelijkheden benutten.
- Een ander marktrisico heeft betrekking op de betaalbaarheid van onze huurwoningen. Onze doelgroep kenmerkt zich door lage inkomens en dat vraagt om passende huren. De economische positie van onze huurders kan verder verslechteren, waardoor zij de huren niet meer kunnen opbrengen. Om dit risico te beperken, voeren wij een gematigd huurprijsbeleid en nemen onze beslissingen mede op basis van de woonlasten. We werken hard aan het versneld verduurzamen van onze woningen, dit vanwege de hoge energielasten. Hierbij gaat de specifieke aandacht niet uit naar de realisatie van de zogenaamde Standaard, maar juist naar de huurders met een gasverbruik van meer dan 1.200 m3 per jaar.

---

### INTERNE RISICO'S/ PERSONEELSBEZETTING

- Tijdens het uitvoeren van onze bedrijfsactiviteiten hebben we te maken met interne risico's. Frauderisico's hebben onze bijzondere aandacht.
- Risico's van organisatorische aard en financiële ontwikkelingen. We hebben hierbij het voordeel van onze schaalgrootte en de korte lijnen.
- Projectrisico's beperken we door de financiën strak te bewaken. Alle nieuwbouwprojecten worden van tevoren besproken met, en geaccordeerd door, de RvT.
- Bij Het Grootslag werkt zeer gedreven medewerkers. Onze medewerkers zijn breed inzetbaar en goed opgeleid. Risico is niet alleen het verloop, maar ook ziek- en zeer kan leiden tot problemen. We houden goed vinger aan de pols.
- In verband met de aankomende duurzaamheidsprojecten zien we een toename van de werkdruk. Het gevolg kan zijn dat onze dienstverlening daaronder lijdt en we andere doelstellingen niet halen. Om dit risico te beperken, huren we voor bepaalde activiteiten externen in. De afdeling Vastgoed wordt gemiddeld een dag in de week ondersteund door een externe medewerker voor projecten in de nieuwbouw.

---

### LIQUIDITEITS- EN FINANCIERINGSRISICO/ FINANCIËLE VERSLAGLEGGING

- Maandelijks wordt de liquiditeitsprognose voor de komende twee jaar geactualiseerd. Afwijkingen op deze prognose worden gerapporteerd aan de directeur bestuurder en het MT. De overzichten worden geagendeerd voor de Auditcommissie vergaderingen en de



vergaderingen van de RvT. Grote afwijkingen worden door de directeur bestuurder gerapporteerd aan de voorzitter van de RvT en waar nodig aan de voorzitter van de Auditcommissie.

- Eventuele financiering voor de lange termijn wordt vroegtijdig aangetrokken op basis van een lange termijn prognose van kasstromen. Daarbij houden we rekening met voorgenomen investeringen.
- Het Grootslag werkt niet met derivaten, waardoor er geen onverwachte en onverantwoorde waarderings- en liquiditeitsrisico's kunnen ontstaan.
- Wij vinden het vanzelfsprekend dat we de juiste informatie verstrekken aan onze belanghebbenden. In de jaarrekening waarderen we het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde is gebaseerd op het beleid zoals een commerciële vastgoedbelegger het vastgoed zou exploiteren. Het totaal van de toekomstige kasstromen dat volgt uit dat beleid (in combinatie met de rendementseis van die belegger) bepaalt de hoogte van de marktwaarde. De omvang van de toekomstige kasstromen is niet zeker, en ook de rendementseis is een inschatting. Door het gebruik van de marktwaarde zijn we van mening dat we feitelijk geen betrouwbaar beeld geven, maar we zijn wel verplicht om dit zo op te nemen in onze jaarstukken. Het verheugt ons dan ook dat landelijk ook wordt ingezien dat de marktwaarde een onjuist beeld geeft van de werkelijkheid. In de basis bouwen wij voor 75-100 jaar, maar daar gaat de marktwaarde niet van uit. Daarnaast is de vraag rechtvaardig, wat is onze markt? De beleidswaarde vinden wij een beter uitgangspunt om op te nemen in de jaarstukken als vermogen.
- De berekening van de marktwaarde is intern getoetst en extern gecontroleerd door de accountant.

## FRAUDERISICOANALYSE

---

De autoriteit woningcorporaties heeft in september 2024 een Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024 opgesteld. De verantwoordelijkheid voor het handelen over fraude(preventie) ligt bij de directeur bestuurder en de RvT ziet erop toe dat dit binnen de organisatie wordt geregeld. We starten in 2025 met het opstellen van een intern controleplan, waarbij een uitgebreide frauderisicoanalyse het vertrekpunt vormt. In 2024 en begin 2025 zijn we actief bezig met het bevorderen van een bewustwordingsproces bij de medewerkers, en hebben we een start gemaakt met de frauderisicoanalyse.

Het is van belang dat bij Het Grootslag aandacht is voor het voorkomen en ontmoedigen van fraude. Het Grootslag streeft een cultuur van respectvol en integer handelen na. Deze cultuur vormt het fundament voor het voorkomen van frauduleus handelen in de brede zin van het woord.

## WET- EN REGELGEVING

---

Woningcorporaties opereren in een sterk gereguleerde omgeving met veel en complexe regelgeving. Deze regelgeving is de afgelopen jaren vaak gewijzigd. Denk hierbij aan inkomenstoetsing, passend toewijzen, huursombenadering en de nieuwe Woningwet. Het risico op het niet tijdig naleven van actuele wet- en regelgeving wordt groter, met mogelijke boetes als gevolg. Het volgen van wijzigingen in wet- en regelgeving is dan ook een permanent punt van aandacht.





---

## RESULTATEN

De financiële resultaten over 2024 zijn opgenomen in bijgevoegde jaarrekening. Het Grootslag heeft over 2024 een positief resultaat behaald van € 50,1 miljoen. Dit resultaat is inclusief de waardeverandering van de vastgoedportefeuille van € 45,1 miljoen. De kasstroom uit operationele activiteiten bedroeg in 2024 € 4,9 miljoen.

---

## BESTUURSVERSLAG EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

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

---

## VERKLARING

In het voorliggende jaarverslag leest u wat we als team Het Grootslag in 2024 hebben gedaan. Deze jaarrapportage is gebaseerd op feiten. Ik heb gepoogd om hier het menselijk tintje aan toe te voegen.

Namens collega's en mijzelf kan ik zeggen dat wij in 2024 met veel inzet en enthousiasme aan onze volkshuisvestelijke taak hebben gewerkt. Veel plezier met het lezen van de uitwerking daarvan!

Mijn conclusie is dat we als sociale woningcorporatie Het Grootslag op de goede weg zijn, maar dat het altijd beter kan, dat is een continu proces. De organisatie, die ik op 1 mei 2025 verlaat, heeft voldoende besef en kwaliteit om samen met mijn opvolgster Anneke Timmermans de zaken goed op te blijven pakken. Zij staan en gaan ervoor is mijn conclusie. Rest mij om mijn persoonlijke dank uit te brengen aan iedereen voor de samenwerking. Dank aan de medewerkers, Huurdersraad De Driehoek, vrijwilligers, RvT en belanghouders.

Hans Kröger,  
directeur bestuurder, april 2025



## Het jaar 2024 in cijfers

| Beoordeling huurders                                 | 2024 | 2023 | 2022 |
|------------------------------------------------------|------|------|------|
| Beoordeling nieuwe huurders                          | 8,2  | 8,3  | 8,4  |
| Beoordeling vertrokken huurders                      | 7,5  | 8,1  | 8,1  |
| Beoordeling huurders over reparatieverzoeken         | 8,1  | 8,1  | 8,0  |
| Beoordeling huurders over de kwaliteit van de woning | 7,6  | 7,5  | 7,3  |

| Voldoende betaalbare woningen                                  | 2024  | 2023  | 2022  |
|----------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Aantal goedkope woningen (jongerengrens)                       | 213   | 258   | 286   |
| Aantal betaalbare woningen (1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens)    | 2.213 | 2.315 | 2.168 |
| Aantal dure woningen (tot liberalisatiegrens)                  | 310   | 160   | 317   |
| Aantal niet DAEB-woningen (huurprijs boven liberalisatiegrens) | 4     | 3     | 4     |
| Aantal verhuringen                                             | 158   | 167   | 197   |
| Derving leegstand                                              | 0,33% | 0,44% | 0,43% |
| Mutatiegraad                                                   | 6,10% | 6,27% | 6,45% |
| Passend toewijzen                                              | 99%   | 100%  | 99%   |
| Toewijzingen binnen de EU-norm                                 | 97,6% | 97,7% | 97,0% |

| Woningaanbod                   | 2024    | 2023    | 2022    |
|--------------------------------|---------|---------|---------|
| Nieuwbouw                      | 0       | 0       | 18      |
| Woonunits Clean2Anywhere       | 0       | 0       | 16      |
| Sloop                          | 0       | 0       | 15      |
| Onderhoudskosten gemiddeld (€) | € 2.530 | € 2.592 | € 1.791 |

| Duurzaamheidsopgave                                                                                                                                  | 2024    | 2023    | 2022    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Energie-Index                                                                                                                                        | 116     | 131     | 144     |
| Woningen met zonnepanelen                                                                                                                            | 1.743   | 1.611   | 1.395   |
| Keukens aardgasvrij                                                                                                                                  | 1.385   | 1.228   | 1.152   |
| Woningen aardgasvrij                                                                                                                                 | 447     | 398     | 367     |
| Woningen met (hybride) warmtepompen                                                                                                                  | 1.383   | 1.280   | 938     |
| Woningen voorzien van bodem- of vloerisolatie in 2024                                                                                                | 1.427   | 1.106   | 554     |
| Vanaf 2024 isoleert Het Grootslag ook vloeren met een Rc van 0,5 of minder. Hierdoor verandert het aantal te isoleren woningen van 1.244 naar 1.527. | (93,5%) | (88,9%) | (44,5%) |



| Personeel                                                            | 2024    | 2023    | 2022    |
|----------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Aantal FTE (excl. servicemonteurs)                                   | 28,6    | 26,2    | 26,9    |
| Aantal FTE servicemonteurs                                           | 6       | 6       | 6       |
| Ziekteverzuim                                                        | 3,8%    | 3,3%    | 2,4%    |
| Aantal medewerkers                                                   | 41      | 43      | 39      |
| Gemiddelde studiekosten per FTE (incl. LOB <sup>4</sup> voorziening) | € 2.530 | € 2.489 | € 1.975 |

| Aedes Benchmark          | 2024 | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------|------|------|
| Huurdersoordeel          | A    | A    | A    |
| Duurzaamheid             | A    | A    | A    |
| Onderhoud en verbetering | A    | A    | A    |
| Bedrijfslasten           | A    | A    | A    |

| Gemiddelde kosten per woning            | 2024    | 2023    | 2022    |
|-----------------------------------------|---------|---------|---------|
| Verhuur en beheer                       | € 440   | € 431   | € 436   |
| Onderhoud (excl. geactiveerd onderhoud) | € 2.530 | € 2.592 | € 1.791 |
| Belastingen en heffingen                | € 553   | € 474   | € 1.080 |
| Rentelasten minus rentebaten            | € 763   | € 737   | € 753   |
| Overige lasten                          | € 416   | € 451   | € 354   |

| Overige gegevens:                                              | 2024  | 2023  | 2022  |
|----------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Aantal keukenvervangingen                                      | 97    | 74    | 31    |
| Aantal badkamervervangingen                                    | 43    | 27    | 35    |
| Huurachterstand (niet afgewaardeerd)                           | 0,51% | 0,62% | 0,55% |
| Ontruiming door huurachterstand                                | 1     | 2     | 0     |
| Ontruiming door overlast                                       | 0     | 1     | 2     |
| Voorgelegde geschillen aan Huurcommissie                       | 3     | 3     | 2     |
| Voorgelegde geschillen aan Boven Regionale Geschillencommissie | 1     | 2     | 0     |
| Aantal woningen verkocht                                       | 0     | 1     | 9     |
| Aantal reparatieverzoeken (excl. ESNW <sup>5</sup> )           | 6.015 | 6.801 | 5.536 |

<sup>4</sup> LBO = Loopbaan Ontwikkeling Budget

<sup>5</sup> ESNW, Energie service Noord-West, verzorgt het reguliere- en serviceonderhoud van onze installaties, als verwarming en luchtbehandeling. Huurders kunnen rechtstreeks storingen melden, vandaar dat we deze intern niet hebben geregistreerd.



## 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 te richten op meer dan alleen een goede woning. Door oog te hebben voor onze huurders en hun behoeften en wensen, ieder vanuit de eigen professionaliteit. Samen met huurders, gemeenten, zorgpartijen en welzijnsorganisaties 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

#### Onze missie:

Het Grootslag zet zich in voor een goed en betaalbaar (t)huis voor mensen die door hun financiële of kwetsbare positie zelf niet aan een passende woning kunnen komen. Hoe doen we dat?



#### Duurzame en betaalbare woningen:

We bieden duurzame en betaalbare woningen voor onze verschillende doelgroepen. We bouwen ook nieuwe woningen. Zo zorgen we dat er meer huizen beschikbaar zijn.



#### Prettig en veilig wonen:

We zorgen dat onze huurders prettig en veilig wonen en vergroten de saamhorigheid in de wijken. Huurdersraad de Driehoek helpt hierbij.



#### We luisteren naar onze huurders:

We luisteren naar onze huurders. En we werken samen met en luisteren naar Huurdersraad de Driehoek, omdat zij de vertegenwoordiger is van onze huurders.



#### We denken aan de toekomst:

We denken aan de toekomst en hoe ons werk het klimaat, natuur en mensen beïnvloedt. We verduurzamen onze woningen. En in 2030 bouwen we zo veel mogelijk circulair en met zo min mogelijk uitputbare grondstoffen.



#### **We werken samen:**

We werken samen met verschillende partners om onze doelen te bereiken.



**Benaderbaar en betrouwbaar:** We zijn benaderbaar en betrouwbaar.

| Kernwaarden        |                                                                                                                                                                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Betrokken</b>   | We zijn betrokken bij onze huurders. We luisteren echt naar feedback en suggesties en nemen de tijd.                                                               |
| <b>Benaderbaar</b> | We zijn benaderbaar en goed bereikbaar. We horen graag wat huurders te zeggen hebben en behandelen iedereen met respect. We vinden persoonlijk contact belangrijk. |
| <b>Betrouwbaar</b> | We zijn betrouwbaar. We zijn duidelijk, oprecht en open over ons werk. We vertellen wat we doen, hoe we het doen, wanneer en waarom.                               |



## Speerpunten 2024

In ons werkplan 2024 staan een aantal speerpunten opgenomen. Die hebben we hieronder omschreven en daarbij aangegeven wat we in 2024 hebben bereikt. We hebben voldaan aan de speerpunten 1, 3 en 5. We hebben niet voldaan aan speerpunt 2, we hebben deels voldaan aan speerpunt 4.

### Speerpunt 1

#### Versneld verduurzamingsmaatregelen treffen

We hebben voor de woningen met een hoger gebruik dan 1.200 m<sup>3</sup> gas de huidige situatie omschreven en de reeds uitgevoerde en geplande verduurzamingsmaatregelen omschreven. De noodzakelijke verduurzamingsmaatregelen hebben we opgenomen in de MJOB.

Eind 2024 heeft Het Grootslag nog 12 woningen met een geregistreerd energielabel E, F of G. We zitten op schema om voor 2028 al deze energielabels verbeterd te hebben naar minimaal een energielabel D.

Hieronder het overzicht met het resultaat van onze aanpak.

#### Aantal woningen met een hoger gasverbruik dan 1.200 m<sup>3</sup>

| 2016  | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1.037 | 916  | 922  | 879  | 779  | 654  | 541  | 334  |

### Speerpunt 2

#### Het doel is om minimaal 200 woningen opnieuw te verhuren aan woningzoekenden in 2024.

Er zijn slechts 158 woningen in 2024 opnieuw verhuurd. Dit onder meer door de vertraging in de oplevering van nieuwbouw naar oplevering in 2025; dit betreft de 28 appartementen aan de Tuinstraat in Hoogkarspel, de 12 appartementen aan de Dres in Westwoud en de 16 woonunits aan de Kleingouw in Andijk.

### Speerpunt 3

#### Interne en externe communicatie verbeteren

Er is intern een wekelijks MT informatiebericht voor medewerkers en RvT. Maandelijks hebben we een nieuwsbrief voor Huurdersraad De Driehoek.

Er is in 2024 al hard gewerkt aan het verbeteren van de communicatie, alleen moet dat verder nog op papier in de vorm van een communicatieplan. We waren voornemens in 2024 een communicatieplan op te stellen. Door de wisseling van de communicatieadviseur en de komst van een nieuwe directeur bestuurder hebben we besloten in 2025 een definitief communicatieplan op te leveren.





#### Speerpunt 4

##### **Het uitwerken van een ICT-risicobeheersing en opstellen van een ICT-calamiteitenplan.**

Het ICT-calamiteitenplan is in het eerste kwartaal van 2025 gereed.

Daarnaast zijn verbeteringen van de ICT-beheersmaatregelen in voorbereiding; deze bieden meer bescherming tegen cybercriminaliteit. Het laten uitvoeren van pentesten en organiseren van Microsoft 365 trainingen stellen we uit naar 2025. De focus ligt nu op de overgang naar Beerepoot Automatisering voor ICT-ondersteuning en uitbreiding van de bescherming tegen cybercriminaliteit.

#### Speerpunt 5

##### **Data op orde en zaakgericht werken**

Bij mutaties worden diverse zaken direct volledig verwerkt door team Vastgoed.

Afdeling Vastgoed heeft afspraken gemaakt met Socotec over de inhaalslag die zij dient te maken op het gebied van het registreren van de energie labels. Dit moet resulteren in een kortere doorlooptijd tussen verduurzamingsmaatregelen en registratie.

De streefhuurberekening vindt voortaan plaats in Viewpoint (Vp) zelf, op basis van direct verband tussen WWS-punten en huurprijs. Bij elke woning is de huurprijscategorie zichtbaar in Vp. Er wordt gewerkt aan nieuwe zaaktypen voor zaakgericht werken en actualisatie van interne standaardrapportages. Met behulp van dergelijke rapportages kunnen we onvolledige of onjuiste gegevens in onze systemen sneller signaleren en aanvullen en/of corrigeren.



## Klant & Wonen

### VERHUUR

Het doel om minimaal 200 woningen opnieuw te verhuren is bij lange na niet gehaald. In 2024 zijn er slechts 158 woningen verhuurd (excl. nieuwbouw, intramuraal en tijdelijke verhuur i.v.m. sloop of verkoop), het laagste aantal in jaren. Onder meer door vertraging oplevering nieuwbouw die daardoor in 2025 opgeleverd wordt.

### DOORSTROMING BEVORDEREN

We zien een dalende lijn in het aantal verhuringen de afgelopen jaren. Door het uitblijven van nieuwbouw wordt dat nog eens versterkt. In plaats van het met voorrang aanbieden van 10% tot 20% van vrijkomende huurwoningen aan doorstromers, zetten we dit jaar in op 20% tot 30% met voorrang verhuren aan doorstromers. Doorstromers zijn huurders van de sociale verhuurders uit de woningmarktregio West-Friesland die hun huurwoning leeg achterlaten (geen personen) na verhuizing.

### VERHURINGEN EN MUTATIEGRAAD

De mutatiegraad/verhuisgraad in 2024 ligt fors lager dan vorig jaar; we hebben slechts 158 woningen verhuurd in plaats van de gewenste 200 mutaties op jaarbasis.

#### *Mutatiegraad huurwoningen 2020-2024 op basis van nieuwe verhuringen*

*(excl. nieuwbouw, intramuraal en tijdelijke verhuur i.v.m. sloop of verkoop)*

| Jaar                        | 2024 | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|-----------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Mutatiegraad bestaand bezit | 6,1% | 6,27% | 6,45% | 6,41% | 6,89% |

Dankzij het doorstroommodel zijn er 20 woningen extra vrijgekomen: 13 eengezinswoningen en 7 appartementen. Van deze 20 doorstromende huurders zijn er 12 naar een seniorenwoning verhuisd. Zonder het doorstroommodel hadden we slechts 138 woningen verhuurd in plaats van 158; een toename van 14% van het aantal mutaties.

Er hebben 4 woningruilen plaatsgevonden.

Er heeft in 2024 in regionaal verband geen onderzoek plaatsgevonden of er nog andere maatregelen zijn die de doorstroming van senioren naar kleinere woningen kunnen bevorderen. Maar regionaal ligt de gemiddelde toename van het aantal verhuringen door bij een deel (15%-20%) van de woningen voorrang te geven aan doorstromers op 17%, waarvan ongeveer de helft (8%) doorstroming naar seniorenwoningen betreft. Dus het regionale doorstroommodel is op zichzelf al zeer succesvol in vergelijking met andere regio's.



---

## 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. €27.725; 2 of meer personen max €37.625) alleen een woning mogen toewijzen met een huur op of onder de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> 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 € 650,43 (prijspeil 2024)
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 697,07 (prijspeil 2024)

In 2024 hebben we aan deze norm voldaan. Van de 106 toewijzingen aan deze doelgroep hebben we 1 woning niet passend toegewezen en komen daarmee uit op 99%.

### 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.) Omdat we met de gemeenten afspraken hebben gemaakt moeten we sinds 2022 minimaal 85% van onze vrijkomende (sociale) woningen verhuren aan de sociale doelgroep met lagere inkomens.

- Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 47.699 (prijspeil 2024).
- Voor meerpersoonshuishoudens is de inkomensgrens voor een periode van drie jaar (tot 2025) vastgesteld op € 52.671 (prijspeil 2024).

In 2024 hebben wij aan deze norm voldaan. De (sociale) huurwoningen zijn namelijk als volgt toegewezen:

- 93,1% aan huishoudens met een inkomen tot €47.699;
- 3,1% van €47.699 tot €52.671;
- 3,8% aan huishoudens met een inkomen hoger dan €52.671.

---

## VERKOOP

Per 1 juli 2024 zijn er wijzigingen opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV). Daarin staat over verkoop het volgende: Woningcorporaties die onverhuurde eengezinswoningen willen verkopen, moeten die eerst aanbieden aan huurders die van een corporatie huren.

Gevolgen op een rij:

- *Verhuurde* sociale huurwoningen die worden verkocht, moeten op grond van de huidige regelgeving aan de zittende huurder worden aangeboden tegen maximaal de getaxeerde marktwaarde  
Bij *onverhuurde* woningen is de situatie een andere: er kunnen meer huurders (van de eigen corporatie of van andere woningcorporaties in de gemeente) zijn die de woning voor eigen



gebruik willen kopen, waarbij verkoop aan de hoogste bieder gerechtvaardigd is. (NB: *hierbij is de interpretatie dat de hoogstbiedende huurder wordt bedoeld*). Wel geldt de eis dat de corporatie de getaxeerde marktwaarde bij het te koop zetten van de woning bekend moet maken, met wederom als doel dat geen onrealistisch hoge prijs gevraagd wordt waardoor de verkoop aan een huurder niet tot stand zou komen. De corporatie hoeft overigens niet te verkopen aan de hoogste bieder. Zij kan er bijvoorbeeld ook voor kiezen om te verkopen aan de huurder die vanuit het oogpunt van doorstroming de meest waardevolle woning achterlaat, zodat deze weer verhuurd kan worden aan de doelgroep. De corporatie moet hierover wel transparant zijn.

- **Zelfbewoningsplicht:** de huurder die de woning koopt moet zelf in de gekochte woning gaan wonen. Wel mag de woning door een huurder van een andere sociale huurwoning worden gekocht ten behoeve van een familielid in de eerste graad.

Om de doorstroming in de regio te bevorderen is in <sup>6</sup>PWW-verband besloten dat de corporaties uit de regio alle huurders van de corporaties uit de regio voorrang geven bij alle onverhuurde eengezinswoningen die de corporaties in de regio te koop aanbieden. Daarbij dezelfde definitie van 'doorstromer' te hanteren zoals we ook bij de aanbidding van huurwoningen op Woonmatch doen, behalve dat huurders van de twee woningbedrijven uitgesloten zijn. Woningbedrijven vallen namelijk niet onder bovengenoemde regelgeving omdat zij geen Toegelaten Instelling zijn.

Binnen onze woningportefeuille hebben 257 huurwoningen ultimo 2024 een verkooplabel. De verkoopvijver is gelijk gebleven. Enerzijds zijn er 4 woningen teruggekocht (terugkoopverplichting) en 1 aangekocht; van deze 5 zijn er 3 in de verkoopvijver opgenomen ('bestemming verkoop'). Anderzijds zijn 3 woningen aan de Europasingel te Wervershoof uit de verkoopvijver gehaald, omdat door een terugkoop we een woonblok weer als geheel in ons bezit hebben.

In 2024 zijn er 7 huurwoningen met verkooplabel vrijgekomen; maar vervolgens is besloten deze woningen 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).

Kortom: in 2024 zijn er geen woningen verkocht terwijl er 7 begroot waren. De woningvoorraad is met 5 woningen toegenomen door aankoop en terugkoop.

---

#### HUISVESTING AANDACHTSGROEPEN

Als sociaal huisvester zijn we er juist voor de mensen die zelf niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Steeds meer aandachtsgroepen zijn op zoek naar een woning.

We hebben in kaart gebracht hoeveel van de 158 verhuurde woningen door Het Grootslag zijn toegewezen aan regulier woningzoekenden en hoeveel aan aandachtsgroepen. Uit onderstaande tabel blijkt dat in 2024 31% van de verhuurde woningen is toegewezen via directe bemiddeling aan aandachtsgroepen.

---

<sup>6</sup> Platform Woningcorporaties West-Friesland



#### Aantal verhuurde woningen Het Grootslag naar doelgroep (2024)

| Doelgroepen                                    | Medemblik       | Drechterland    | Hoorn          | Totaal           |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|
| Regulier woningzoekenden                       | 29 (30%)        | 7 (13%)         | 2 (22%)        | 38               |
| Senioren naar seniorenwoning                   | 10 (19%)        | 8 (15%)         | 5 (56%)        | 23               |
| Jongeren naar jongerenwoning                   | 2 (2%)          |                 |                | 2                |
| Woningruil                                     | 2 (3%)          | 2 (3%)          |                | 4                |
| Doorstromer naar seniorenwoning                | 18 (19%)        | 8 (15%)         |                | 26               |
| Doorstromers overig                            | 11 (11%)        | 5 (9%)          | -              | 16               |
| <b>Totaal regulier (min. 50% per gemeente)</b> | <b>72 (75%)</b> | <b>30 (57%)</b> | <b>7 (78%)</b> | <b>109 (69%)</b> |
|                                                |                 |                 |                |                  |
| <b>Aandachtsgroepen:</b>                       |                 |                 |                |                  |
| Statushouders                                  | 11 (11%)        | 5 (9%)          | -              | 16               |
| Maatschappelijke Uitstroom MO/BW               | 3 (3%)          | -               | -              | 3                |
| Urgenten via RUC (max. 20%)                    | 4 (4%)          | 1 (2%)          | -              | 5                |
| Urgentie Leefbaar                              | 2 (2%)          | 4 (8%)          | -              | 6                |
| Zorgwoning o.b.v. zorgindicatie                | 4 (4%)          | 11 (21%)        | -              | 15               |
| Zorginstelling                                 | -               | 2 (4%)          | 2 (22%)        | 4                |
| Ex-gedetineerde                                | -               | -               | -              | -                |
| <b>Totaal verhuurd aandachtsgroepen</b>        | <b>24 (25%)</b> | <b>23 (43%)</b> | <b>2 (22%)</b> | <b>49 (31%)</b>  |
| <b>Totaal verhuurd</b>                         | <b>96</b>       | <b>53</b>       | <b>9</b>       | <b>158</b>       |

In de prestatieafspraken is afgesproken dat we minimaal 50% verhuren aan regulier woningzoekenden. Daaraan is voldaan in alle gemeenten. In plaats van het met voorrang aanbieden van 10% tot 20% van de vrijkomende huurwoningen aan doorstromers zetten we dit jaar in op 20% tot 30% met voorrang verhuren aan doorstromers. De meeste verhuringen van doorstroomwoningen waren seniorenwoningen.

Daarnaast is met gemeente Medemblik en Drechterland het volgende afgesproken. Maximaal 20% verhuren aan urgenten via de Regionale Urgentie Commissie (RUC) en statushouders gezamenlijk. Er is respectievelijk 15% en 11% van de woningen verhuurd aan deze doelgroepen.

Voor de Uitstroom Maatschappelijke Opvang/ Begeleid Wonen bieden we 13 woningen aan in 2024 (dit komt uit de regionale samenwerkingsovereenkomst uitstroom MO/BW); 6 in Drechterland en 7 in Medemblik. (In prestatieafspraken: voorwaarde max. 10% verhuringen). Er zijn slechts 3 kandidaten aangeboden door de Regionale Toegang.

#### 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. In Medemblik en Drechterland is deze voorraad slechts iets meer dan 20%. Dus in een beperkte voorraad wordt de



vraag naar huisvesting van aandachtsgroepen neergelegd, zoals ook de huisvesting van statushouders.

In 2023 is vanuit gemeente Medemblik aangegeven dat we nareizigers alvast mochten meetellen als gerealiseerd (in overleg met COA had de gemeente dit besloten). In onze rapportages over 2023 kwamen we uit op nog te plaatsen personen voor 2023 als volgt. Medemblik: een achterstand van 3 personen; Drechterland een achterstand van 13 personen.

De gemeente Medemblik kwam in het eerste kwartaal van 2024 weer op eerdere afspraken terug. De achterstand eind 2023 waar we mee moeten rekenen bij de start van 2024 is daardoor hoger uitgevallen voor de gemeente Medemblik.

#### *Taakstelling en aantal gehuisveste statushouders 2024 (personen)*

Incl. 2 woningen (4 personen) die zijn toegewezen in nieuwbouw Tuinstraat en Dres, waarvan verhuur in 2025 plaatsvindt.

|              |                      |                                        | 1 <sup>e</sup> helft 2024                                |                                                  |                            | 2 <sup>e</sup> helft 2024                                |                                                  |                                   |
|--------------|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|
|              | Achterstand uit 2023 | Taakstelling 1 <sup>e</sup> helft 2024 | Taakstelling 1 <sup>e</sup> helft 2024 incl. achterstand | Gerealiseerde personen 1 <sup>e</sup> helft 2024 | Achterstand op 1 juli 2024 | Taakstelling 2 <sup>e</sup> helft 2024 incl. achterstand | Gerealiseerde personen 2 <sup>e</sup> helft 2024 | Nog te plaatsen taakstelling 2024 |
| Medemblik    | 16                   | 17 (35%)                               | 33                                                       | 16                                               | 17                         | 33                                                       | 14                                               | 19                                |
| Drechterland | 13                   | 14 (65%)                               | 27                                                       | 4                                                | 23                         | 36                                                       | 9                                                | 27                                |

Het betekent dat we nog een forse opgave hebben die *niet* haalbaar is met reguliere huisvesting. Dit heeft alles te maken met het achterblijven van nieuwbouw en het beperkt aantal vrijkomende huurwoningen. Er zijn slechts 7 woningen zonder seniorenlabel in Drechterland aan regulier woningzoekenden verhuurd. In Medemblik bedroeg het slechts 29 reguliere woningen zonder seniorenlabel. De rest van de verhueringen is verhuurd met voorrang aan senioren of aandachtsgroepen.

#### *Huisvesting minderjarige statushouders (AMV-ers)*

We hebben in het 4<sup>e</sup> kwartaal een eengezinswoning aan de Europasingel in Wervershoof aangeboden aan de gemeente Medemblik voor de huisvesting van vier AMV-ers. Jeugdzorginstelling Parlan huurt de woning van ons en geeft begeleiding aan de jongeren. Sinds oktober huurt Parlan de woning. In december hebben we omwonenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Hierbij waren medewerkers van de gemeente, Parlan en Nidos (voogdijinstelling) aanwezig. Vanaf januari 2025 gaan de minderjarige statushouders er wonen met begeleiding van Parlan. We hebben ook een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de gemeente, Parlan en Nidos over de rolverdeling tijdens de bewoning en de werkwijze als de 4 jongeren uitstromen naar een zelfstandige woning.

#### *Huisvesting statushouders heeft grote aandacht aan de bestuurlijke tafel prestatieafspraken.*

De onderlinge samenwerking met de gemeenten Medemblik en Drechterland is verbeterd, maar het resultaat voor het huisvesten van statushouders is niet behaald binnen de beide gemeenten.

### 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.



In het kader van leegstandsbeheer verhuren we de leegkomende woningen tijdelijk, zodat de buurt niet wordt geconfronteerd met langdurige leegstand en de schadelijke effecten daarvan voor de leefbaarheid. Eind 2024 betrof het 15 woningen aan de Woudlust in Westwoud en 7 woningen aan de Simon Koopmanstraat in Wervershoof.

Daarnaast hebben we sinds 2022 de voormalige pastorie aan De Nes in Onderdijk in de verkoop staan; we verwachten deze in maart 2025 te verkopen (bij het schrijven van deze rapportage is het pand inderdaad verkocht). Sinds 2023 zijn er 5 kamers in dit pand tijdelijk verhuurd totdat het pand verkocht is.

---

### LEEGSTAND

Bij het verhuren van woningen is het voorkomen van onnodige leegstand een van de doelen om geen onnodige leegstandskosten te hebben. Hieronder zijn de gemuteerde woningen waarvan einde leegstand in 2024 werd genoteerd. Dit betreft ook de leegstand die soms in 2023 is gestart. Daaruit blijkt het volgende:

- 134 woningen leegstand i.v.m. technisch gereed maken van de woning tijdens mutatieleegstand: gemiddelde leegstand 19 dagen. De variatie in leegstand was als volgt: 56% maximaal 1 week leeg; 20 % 1 tot 3 weken leeg; en 24% 3 tot 14 weken leeg. Er heeft daarnaast 1 woning 22 weken leeg gestaan (Om de Noord 20) i.v.m. zoeken naar oorzaak en herstellen lekkage en schimmel. Er waren daarnaast 3 asbestwoningen; gemiddelde leegstand 84 dagen.
- 32 woningen verhuurleegstand; gemiddeld 16 dagen. Oorzaken zoals meerdere bezichtigingen, directe bemiddeling, overlijden zonder erven, Noorderzon, aankoop-woningen die verhuurd worden e.d. Voorinspectie op tijd kunnen inplannen is ook cruciaal om verhuurleegstand te voorkomen. Adverteren woning kan namelijk pas na de voorinspectie.

De leegstandsdagen en daarmee de -kosten zijn in 2024 met 24% gedaald ten opzichte van 2023: gedaald van 0,44% van de jaarhuur naar 0,33% van de jaarhuur.

## 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 (2020-2024) opgenomen dat de gemiddelde streefhuur van onze woningen maximaal 65% van maximaal toegestaan is. Aan het begin van 2024 hebben wij ons huurbeleid aangepast: we gaan nu niet meer uit van alleen een *gemiddelde* streefhuur van 65% van de maximaal toegestane huur, maar stellen ook op individueel woningniveau de streefhuur vast op 65% van de maximaal toegestane huur van de betreffende woning. 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. En omgekeerd, als de huidige huur hoger is dan de streefhuur dan is de verhoging lager dan gemiddeld.





### HUURAAANPASSING 2024

De huuraanpassing per 1 juli 2024 is iets hoger dan de inflatie, maar wel lager dan wat maximaal toegestaan is (maximaal is een huursomstijging van 5,3% toegestaan). De aanpassing per woning is afhankelijk van de afstand van de betaalde huurprijs tot de streefhuur van de woning. Concreet:

- De huuraanpassing per 1 juli 2024 bedraagt gemiddeld 4,5%.
- De huuraanpassing per woning varieert tussen 1% en 5,5%.
- We maken geen gebruik van de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging (we willen geen inkomenspolitiek voeren).

Daarnaast is er in 2024 ook nog de eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen die geen eenmalige huurverlaging in 2023 hebben gehad. Dit is een regeling vanuit de overheid. Huurders met een aangetoond inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum krijgen een huurverlaging tot € 577,91 netto huur. In 2024 hebben we 9 huurders een eenmalige huurverlaging toegekend.

### SCHULDHULPVERLENING

We spannen ons in om schuldenproblemen bij onze huurders vroegtijdig te signaleren. We gaan op huisbezoek, bieden betalingsregelingen aan en zoeken de samenwerking met maatschappelijke partners voor hulp aan deze huurders. Huurachterstanden melden we bij de gemeente als de huurder daar geen bezwaar tegen heeft. Dit zijn we verplicht sinds 2021.

Huisuitzettingen vinden alleen bij uitzondering plaats; het doel van onze aanpak is een schuldenvrije huurder en daarmee het voorkomen van huisuitzetting.

### SOCIAAL VERANTWOORD INCASSEREN

Wij zijn van mening dat een strak incassobeleid een sociaal beleid is; het voorkomt dat huurachterstanden oplopen waardoor anders 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 zo vroeg mogelijk stadium aan te pakken. Dit vertaalt zich de afgelopen jaren in een afnemende huurachterstand, ondanks de gestegen energieprijzen en forse inflatie sinds 2022.

De huurachterstand als percentage van de jaarhuur is in 2024 gedaald en ook nog steeds laag ten opzichte van landelijke cijfers. Het betreft 74 zittende huurders en 10 vertrokken huurders eind 2024.

| Jaar                               | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Huurachterstand t.o.v. de jaarhuur | 0,51% | 0,62% | 0,55% | 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 2024 heeft de rechter bij 3 huurders een vonnis tot ontruiming van de woning uitgesproken op basis van huurachterstand. In dergelijke gevallen bieden wij de huurder de mogelijkheid om de ontruiming te voorkomen door de huurachterstand te betalen. Soms gaan we akkoord met de aflossing van een deel van de huurachterstand in combinatie met een betalingsregeling en/of (schuld)hulpverlening. Daarnaast bieden we huurders een tweede kans door middel van een gebruikersovereenkomst of vaststellingsovereenkomst.*

### **Ontruiming**

*Van de 3 uitgesproken vonnissen heeft er 1 geleid tot een formele ontruiming. Feitelijk betrof dit een huurder die al met de Noorderzon was vertrokken. De 2 andere huurders hebben een tweede kans gekregen in de vorm van een gebruikersovereenkomst of vaststellingsovereenkomst.*

## **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. Daarom werkt Het Grootslag nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties zoals Vrijwilligerspunt, Seniores Piores, Wonen Plus en Buurtbemiddeling. Alleen door samenwerking kunnen we de problematiek het hoofd bieden.

Daarnaast waren er in 2024 de volgende ontwikkelingen/voornemens:

- Het concept van een 'woonschool voor statushouders' onderzoeken in samenwerking met de regiocorporaties en gemeenten. Met een woonschool krijgen statushouders meer ondersteuning op het gebied van wonen na het betrekken van de woning. Stand van zaken: de ontwikkeling van de woonschool is nog niet gestart. We hebben aangegeven dat eerst de basis van de maatschappelijke begeleiding van statushouders op orde moet zijn. Sinds VluchtelingenWerk sinds een aantal jaar dit niet meer doet (aanbesteed aan een andere partij) is de kwaliteit onder de maat. De gemeenten erkennen dit en gaan dit eerst op orde brengen. Planning is nu om in 2025 te starten met de ontwikkeling van de woonschool.
- Onderzoek of er ook andere middelen zijn om de leefbaarheid in buurten te verbeteren. Met als doel het aantal 'vragers' en 'draggers' in een wijk in balans te houden. We hebben in ons bod aan de gemeenten gevraagd hierover mee te denken. Dit is doorgeschoven naar de prestatieafspraken van 2025.
- Voortzetten van de *integrale aanpak woonoverlast* samen met de gemeente Medemblik. De aanpak is in 2023 ontwikkeld. Informatiedeling blijft een punt van aandacht. We blijven druk zetten (net als in 2023) dat wij informatie van de politie krijgen in zaken met extreme overlast waarbij ontruiming de enige oplossing is.

Door de toename van kwetsbare huurders in de wijken (onder andere 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.

---

### PROJECT HELDEN VAN DE BUURT

We hebben in het 2<sup>e</sup> kwartaal een nieuwe samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Vrijwilligerspunt West-Friesland. Het betreft een pilot van 1 jaar waarbij cliënten van Werksaam worden ingezet. De pilot wordt tussentijds geëvalueerd, waarna wordt besloten of deze pilot gecontinueerd wordt. Vrijwilligerspunt, Werksaam en woningcorporaties Het Grootslag en De Woonschakel zijn gezamenlijk met deze pilot 'Helden van de Buurt' gestart.

De reden hiervoor is dat we aanvullende diensten willen bieden aan onze kwetsbare huurders. Dit om enerzijds te zorgen dat ze zelfstandig kunnen blijven wonen en anderzijds te zorgen dat de leefbaarheid van de buurt op orde blijft. Hulpverlening aan kwetsbare huurders vindt door maatschappelijke organisaties vooral plaats op het gebied van sociale ondersteuning. Bij kwetsbare huurders is er vaak sprake van onmacht om praktische zaken aan te pakken. Dat kan leiden tot bijvoorbeeld vervuiling van de woning en de tuin. De leefbaarheid van een buurt komt daarmee onder druk te staan.

We willen dat ook de zwaardere klussen worden opgepakt, die nu niet door de vrijwilligers van WonenPlus worden opgepakt. Daarom worden onderstaande woongerelateerde werkzaamheden opgepakt:

- a. Tuinonderhoud, ook het wat zwaardere tuinonderhoud dat niet door vrijwilligers van Wonen Plus wordt geboden. Zoals snoeien en verwijderen groen e.d.
- b. Opruimen van tuinen die vervuild zijn, dus zowel groen als afval afvoeren.
- c. Technische klussen in en aan de woning die onder het huurdersonderhoud vallen.
- d. Opruimen woning en afvoeren grof afval.
- e. Verhuishulp komende of vertrekkende huurder.

Er zijn 14 huurders aangemeld door team Leefbaarheid bij Pilot Helden van de Buurt in 2024.

---

### INTEGRALE AANPAK WOONOVERLAST

#### SAMENWERKINGSOVEREENKOMST INTEGRALE AANPAK WOONOVERLAST

We hebben met de gemeente Medemblik een samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor de integrale aanpak van woonoverlast. 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. 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

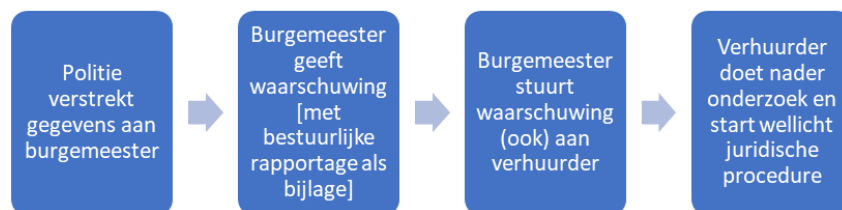
Informatiedeling blijft echter een punt van aandacht bij de aanpak van extreme woonoverlast. We blijven druk zetten dat wij informatie van de politie krijgen in zaken met extreme overlast waarbij ontruiming de enige oplossing is. De politie wil alleen aan de gemeente, via een bestuurlijke rapportage aan de burgemeester, informatie verschaffen. De burgemeester kan vervolgens bepalen



of, en zo ja welke gegevens hij of zij deelt met de corporatie in het geval een corporatie tot ontruiming wil overgaan vanwege extreme overlast door een huurder.

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 eind 2023 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 deze niet ondertekent.

In het 2<sup>e</sup> kwartaal heeft de evaluatie plaatsgevonden en de informatiedeling is opnieuw besproken. De gemeente Medemblik en politie geven aan volgens onderstaand proces te handelen (conform informatie Centrum Criminaliteitspreventie en Veiligheid).



De burgemeester weegt zelf af of hij de gegevens verstrekt middels een waarschuwingsbrief aan de verhuurder; dit is niet vanzelfsprekend. Met de waarschuwing en de verkregen gegevens kan de verhuurder vervolgens ook stappen zetten.

## BUURTBEMIDDELING

In de gemeente Drechterland werken we al enkele jaren samen aan buurtbemiddeling. Samen met Stede Broec en Enkhuizen (SED) hebben we sinds 2023 een samenwerkingsovereenkomst met Welwonen, De Woonschakel en Stichting Netwerk Hoorn. Stichting Netwerk Hoorn heeft haar jaarverslag van 2024 bij het schrijven van deze rapportage nog niet gereed. In 2023 waren 10 huurders van Het Grootslag betrokken, we verwachten voor 2024 ongeveer eenzelfde aantal.

Gemeente Medemblik biedt sinds begin 2023 buurtbemiddeling aan dat wordt uitgevoerd door De Bemiddelingskamer. Buurtbemiddeling is de eerste optie om problemen of ruzies tussen bewoners op te lossen als zij daar samen niet uitkomen. Buurtbemiddeling is vooral toepasbaar bij irritaties of conflicten tussen buurtgenoten in de dagelijkse leef sfeer. Denk bijvoorbeeld aan onenigheid over geluidsoverlast, erfscheiding, tuin- en buitenproblemen, overlast door kinderen/ huisdieren, vernielingen, rommel bij de woning, stankoverlast, parkeeroverlast en bejegening (pesterijen, roddelen, discriminatie).

In 2024 hebben 5 huurders van Het Grootslag gebruik gemaakt van De Bemiddelingskamer in Medemblik.



---

## KLANTPORTAAL

Medio 2023 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 nieuwe 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.

Inmiddels hebben 815 huurders een account aangemaakt. Per week worden er ongeveer 15 reparatieverzoeken via het portaal ingediend. In het klantportaal kan een huurder verder al zijn correspondentie terugvinden op één plek. Dat is voor de huurder een groot voordeel. Ook zijn er diverse huurders die via het portaal hun huur betalen met iDeal.

---

## CONTACTMOMENTEN BUITEN KANTOORTIJD

Buiten kantoortijd kunnen huurders Het Grootslag benaderen via de meldkamer. Voor urgente onderhoudsvragen neemt de meldkamer contact op met Het Grootslag via een intern calamiteitenummer. Op dit nummer is een technisch medewerker te bereiken. In 2024 heeft de meldkamer 14 keer het calamiteitenummer van Het Grootslag gebeld over een onderhoudsvraag waar zij nader contact over wilde hebben.



## Vastgoed, nieuwbouw, beheer en duurzaamheid

### VASTGOEDONTWIKKELING

Zoals in het vorige hoofdstuk al genoemd, is de woningvoorraad met 5 woningen toegenomen door aankoop en terugkoop.

## Nieuwbouw

### NIEUWBOUW IN UITVOERING

- *12 appartement aan de Dres in Westwoud*  
We zijn al geruime tijd bezig om dit project samen met de gemeente te realiseren. Op de begane grond een multifunctionele accommodatie, dat wil zeggen een basisschool, IKC, jongerenwerk en kleedkamers voor de naastgelegen gymzaal. Onze woningen zijn gelegen op de 1e etage en het complex krijgt ook een lift. We voegen hier 12 levensloopbestendige woningen toe aan onze woningvoorraad. De oplevering zal naar verwachting in april 2025 zijn.  
  
Het saldo aan meer- en minderwerk staat eind 2024 op € 5.000. Het grootste deel van het meerwerk, in totaal € 100.000, komt door het benodigde aggregaat voor het drogen van het complex. Het aggregaat is noodzakelijk omdat de stroomaansluiting nog niet aanwezig was. Het overige meerwerk wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een verhoging van de aansluitkosten voor gas en water en een hogere kostprijs per keuken die doorgerekend wordt door de leverancier. Het minderwerk bestaat uit een niet gebruikte post onvoorzien van € 83.100 en teruggave van een post onvoorzien die in de aanneemsom van de aannemer zit. Voor dit project hebben we subsidie ontvangen van € 12.500 per woning met een totaal van € 150.000. Deze subsidie is niet verrekend in de totalen van het meer- en minderwerk, dit is dus een extra financiële meevaller.
- *28 appartementen aan de Tuinstraat in Hoogkarspel*  
In 2023 zijn de voormalige woningen van complex Tuinstraat Julianastraat gesloopt. Eind 2023 is gestart met de realisatie van de 28 appartementen. De oplevering zal naar verwachting april 2025 zijn. Tot nu toe komen we uit op een meerwerkbedrag van € 10.000. Het exacte bedrag zal na de oplevering bekend zijn. Tijdens de nieuwbouw bleek dat meerdere verwachte posten lager uitvielen. Voorbeelden zijn minderwerk voor de lift a € 46.000 en lagere leges à € 13.000. Daartegenover staat meerwerk. Bij dit complex is ook een aggregaat noodzakelijk om de woningen te drogen omdat de benodigde elektra-aansluiting nog niet aanwezig is. Het totale meerwerk hiervan is circa € 50.000. Het overige meerwerk wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een verhoging van de aansluitkosten voor gas en water en een hogere kostprijs per keuken die doorgerekend wordt door de leverancier.
- *16 woonunits op de Kleingouw in Andijk*  
De reeds gerealiseerde 16 woonunits zijn geplaatst, we streven ernaar dat deze in het tweede kwartaal van 2025 worden bewoond. Hierbij zijn we afhankelijk van Liander met betrekking tot de elektra-aansluiting. Ten opzichte van de investeringsbegroting 2024



verwachten we hogere kosten, dit betreft met name extra plankosten, de inrichtingskosten van het terrein en aanpassingen aan de dakconstructie. We zijn nog met de gemeente in gesprek over de mogelijke realisatie van de andere 12 woonunits. We willen vooraf garanties van de gemeente en gelijk een verlenging van de plaatsingsperiode van 10 naar 15 jaar.

## NIEUWBOUW IN VOORBEREIDING

---

- We zijn samen met de gemeente aan de Dr. Wijtemalaan in Westwoud een alternatief aan het onderzoeken om het project De Leeuw en het plan voor het Manegeterrein gedeeltelijk daar te realiseren. Het plan op de Dr. Wijtemalaan bestaat uit 10 bebo's en 40 flexwoningen.
- We onderzoeken met de gemeente Medemblik de mogelijkheid voor nieuwbouw op het voormalige Asonia-terrein in Andijk. Het programma is nog in ontwikkeling.
- Ontwikkeling en realisatie van 11 beneden-/ bovenwoningen aan de Slotlaan Wervershoof. Ten opzichte van de begroting is de start van de bouw vertraagd, we gaan uit van april 2025 als startdatum, met oplevering Q1 2026.
- De begrote rug-aan-rug woningen Fruittuinen Venhuizen zijn komen te vervallen. De gemeente heeft besloten dat deze woningen eerst aangeboden moeten worden via verkoop. De verkoop was een dermate succes dat de woningen allemaal een (toekomstige) koper hebben gekregen waardoor dit project voor ons stopt.
- Zie paragraaf 'Nieuwbouw inclusief herstructurering' voor een toelichting op de projecten 27 woningen Woudlust en 16 bebo's Simon Koopmanstraat.
- We zijn in gesprek over de realisatie van een complex voor een Antroposofische woon-werkgemeenschap in Hem, voor mensen met een verstandelijke beperking, aan de Hemmerbuurt bij de Kapel. Uniek hierbij is dat we ook woningen bouwen voor medewerkers en familieleden.
- We zijn in Onderdijk in gesprek voor het vervolg van de Schuitvaerder.

Om het langer en beter zelfstandig te kunnen blijven wonen te bevorderen houden we hier bij de nieuwbouw zoveel als mogelijk al rekening mee. We zijn nu al actief met:

- De ontwikkeling en realisatie van 18 zorgappartementen en dagbehandeling Reaal Hoorn – start bouw Q4 2025 en oplevering Q4 2026.
- De verdere realisatie van de herstructurering Sorghvliet Andijk - 'Lief plekje grond' (met oog voor gemeenschappelijke voorzieningen; fysiek en sociaal). Fase 1 bestaat uit 16 woningen gelegen boven op het beoogde Gezondheidscentrum Andijk en de verbouwing van het bestaande middendeel waaronder 4 appartementen en de gemeenschappelijke ruimte op de begane grond.  
Fase 2, de sloop van het deel waar nu de Oekraïners zijn gehuisvest en waar 18 nieuwe appartementen worden gerealiseerd, staat medio 2027 gepland.  
Er is besloten om fase 1 en fase 2 samen te voegen. De reden hiervoor is de korte periode tussen de beoogde start van fase 1 en 2. Dat betreft nu minder dan een jaar. De invulling van het programma en het wel of niet realiseren van een gezondheidscentrum zal in 2025 nader beoordeeld worden.  
De sloop van het deel waar nu de Oekraïners zitten is beoogd in mei 2026. Daarna volgt de realiseren van de nieuwbouw en interne aanpassingen van het middendeel.
- Realiseren van 7 appartementen in een Knarrenhof in de gemeente Hoorn, oplevering 2027.
- Ontwikkelen en realiseren van 50 appartementen aan de Scheldeweg in Hoorn. In deze ontwikkelingen komen enkel sociale huurwoningen waaronder ook geclusterde





zorgwoningen in combinatie met een gezamenlijke woonkamer. De boogde zorgunit van de Omring is komen te vervallen.

## NIEUWBOUW INCLUSIEF HERSTRUCTURERING

---

- *Herstructurering Simon Koopmanstraat, Wervershoof*  
De 8 woningen aan de Simon Koopmanstraat 196-202 en 210-216 worden gesloopt. Hier willen we 16 bebo-woningen voor terugbouwen. Inmiddels hebben 7 van de 8 huurders andere huisvesting gevonden en wordt de laatste huurder een wisselwoning aangeboden, omdat deze te kennen heeft gegeven terug te willen naar de Simon Koopmanstraat. Zij heeft daar straks de eerste keuze, dit is conform het sociaal plan. De planontwikkeling hebben we in 2023 vervolg gegeven. We hebben alleen nog een discussie over de aan te leggen parkeerplaatsen, wel of niet op eigen erf. We willen 16 bebo's bouwen en de extra benodigde parkeerplaatsen realiseren op eigen erf. Er worden nu gesprekken gevoerd met de gemeente hoe het parkeren gerealiseerd kan/moet worden. We streven nog steeds naar start sloop in Q3 2025 en oplevering medio Q3 2026.
- *Herstructurering Woudlust, Westwoud*  
We hebben met de bewoners van deze 18 woningen een sociaal plan afgesproken voor sloop en nieuwbouw. We nemen voor deze ontwikkeling 27 woningen op: 16 bebo's en 11 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. Het slopen van de 18 bestaande woningen aan de Woudlust Westwoud staat gepland in Q3 2025. Start realisatie is Q4 2025 en oplevering medio Q4 2026.

## Investerings in het kader van duurzaamheid

---

Ontwikkelingen hierin zijn:

- Opstellen afsprakenkader gemeenten en Welstand voor duurzaamheidsconcepten nieuwbouw en renovatie.
- Ontwikkeling van kennis en beleid t.a.v. het gebruik van natuurlijke bronnen, vermindering van afval en recycling. Het opstellen van een circulair beleid is doorgeschoven naar 2025.
- Versnelling maken met de verduurzaming van het woningbezit waar dit mogelijk is. We prioriteren de verduurzaming bij woningen met het hoogste gasverbruik.
- Duurzaamheidsmaatregelen: cv-ketels vervangen door (hybride) warmtepompen, keukens gasloos maken, dakrenovaties van buitenaf en binnenuit, aanbrengen van pv-panelen, aanbrengen van gevelisolatie en aanbrengen vloerisolatie.
- Pilots voor het isoleren van woningen aan de binnenzijde. Het betreft zowel het isoleren van daken als gevels aan de binnenzijde van de woning. Met deze manier van isoleren willen we ervaring opdoen om dit later in brede zin uit te kunnen voeren bij vooral versnipperd bezit.
- Het Grootslag heeft nog 12 woningen met een afgemeld energielabel E, F of G. In 2024 is een maatwerkaanpak opgesteld om deze woningen voor 2028 verduurzaamd te hebben naar minimaal energielabel D.

In 2024 hebben we voor bijna € 0,5 miljoen aan subsidies ontvangen op geplaatste warmtepompen, met name voor in 2023 en eerder geplaatste exemplaren. Hier was in de begroting geen rekening mee gehouden. Verder zijn uitgaven voor afronding van dak- en gevelrenovatieprojecten vanuit 2023



doorgeschoven naar 2024. Hierdoor komen de uitgaven hoger uit dan begroot. Daarnaast schuiven diverse projecten (dakrenovatie en plaatsing van warmtepompen en zonnepanelen) deels door naar begin 2025. Voor verplaatsing van badkamers zijn nagenoeg geen uitgaven gedaan in 2024.

#### DE BELANGRIJKSTE INVESTERINGEN IN DUURZAAMHEIDSMATREGELEN EN OVERIGE WONINGVERBETERINGEN 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 de afronding van project Ranonkellaan in Hoogkarspel, de Horn en Molenweg in Andijk en complex Neuvel/Kalverstraat in Wervershoof. 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.
- In 2024 hebben we meerdere complexen energetisch verbeterd. Voorbeelden hiervan zijn complex Kalverstraat/Neuvel in Wervershoof en de Molenweg en Horn in Andijk. We laten de elementenaanpak hierbij noodgedwongen voor een deel los. Deels uit kostenoverweging, maar vaak uit technisch oogpunt. Het gebeurt immers nooit dat van een complex zowel het voegwerk, de kozijnen en het isolatieglas gelijktijdig aan onderhoud of vervanging toe zijn.
- In 2024 hebben we 49 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. Inmiddels heeft al 89% van alle woningen bodem- of vloerisolatie. Vanaf 2024 worden ook de begane-grondvloeren met een lage isolatiewaarde (Rc van 0,5 en betreft 321 woningen) geïsoleerd. Deze vloeren hebben weliswaar al isolatie maar dat is minimaal. Omdat we 321 woningen extra gaan isoleren zakt het percentage geïsoleerde vloeren begin 2024 naar 72%. Na kwartaal 4 van 2024 is dit percentage inmiddels opgelopen tot 93% door toegepaste isolatie.

| Aantal woningen welke voorzien zijn van: | Stand begin 2024 | Aangebracht in 2024 | Stand eind 2024 | In % van het bezit |
|------------------------------------------|------------------|---------------------|-----------------|--------------------|
| Zonnepanelen                             | 1.611 (57%)      | 132                 | 1.743           | 62%                |
| Warmtepompen   Full & hybride            | 1.280 (45%)      | 103                 | 1.383           | 49%                |
| Vloer-/bodemisolatie                     | 1.106 (89%)      | 321                 | 1.427           | 93%                |
| Gasloze keukens                          | 1.228 (44%)      | 157                 | 1.385           | 49%                |
| Gasloze woningen                         | 398 (14%)        | 49                  | 447             | 16%                |



## OVERIGE WERKZAAMHEDEN OP HET GEBIED VAN DUURZAAMHEID

In 2020 hebben we de Routekaart naar CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050 vastgesteld en deze 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.

## Overige ontwikkelingen Vastgoed

### REPARATIE- EN SERVICEONDERHOUD (INCLUSIEF PREVENTIEF ONDERHOUD)

Het budget voor reparatie- en serviceonderhoud bedraagt in 2024 € 1.070.000. De werkelijke kosten bedragen € 1.369.000. De overschrijding zit vooral in preventieve maatregelen die gerelateerd zijn aan rioolonderhoud. Omdat er veel vloerisolatie is uitgevoerd in 2024 is er in verhouding (preventief) onderhoud uitgevoerd aan rioleringen. Naast de reguliere uitgaven voor reparatie- en serviceonderhoud hebben we bij meer dan 500 woningen een controle van het hang & sluitwerk uitgevoerd.

### MUTATIEONDERHOUD

Voor het mutatieonderhoud hadden we € 330.000 begroot. Na een jaar komen we ruim over deze begroting heen met een totaal van € 574.000. 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 gelden er voor huurders die de woning 25 jaar of langer hebben gehuurd soepelere regels voor hoe zij de woning achter mogen laten. Hier zijn wel voorwaarden aan gekoppeld. Hierdoor maakt Het Grootslag ook meer kosten voor het afvoeren van bijvoorbeeld huisraad of om de woningen weer verhuur klaar te maken.

### PLANMATIG ONDERHOUD

Voor planmatig onderhoud hebben we voor 2024 een bedrag begroot van € 5,8 miljoen (inclusief onderhoudsaandeel dakrenovaties).

#### De belangrijkste activiteiten waren:

- Buitenschilderwerk. Er is bij 490 woningen een complete schilderbeurt uitgevoerd. Waar nodig is gelijktijdig reparatie aan kozijnen, ramen en deuren uitgevoerd.
- Cv-ketels. Bij 10 woningen is er een cv-ketel in combinatie met een warmtepomp geplaatst, een hybridesysteem. Bij 47 woningen zijn we overgegaan op elektrische na-verwarming (gasloos).
- Badkamerrenovatie. Er zijn 43 badkamers gerenoveerd, verspreid over verschillende complexen.
- Keukenrenovatie. Er zijn 97 keukens gerenoveerd en deze zijn gelijk gasloos gemaakt, conform ons beleid.
- Gevelrenovatie. Bij 34 woningen is gevelisolatie aan de buitenzijde aangebracht. Dit is inclusief 26 van de 33 woningen behorend tot de Ranonkellaan in Hoogkarspel. De overige 7 woningen zijn in 2023 al opgeleverd.



- Dakrenovatie. Bij 34 woningen is de dakrenovatie uitgevoerd. Dit zijn 26 van de 33 woningen van de Ranonkellaan die in 2024 opgeleverd zijn. De overige 7 woningen zijn eind 2023 al opgeleverd.
- Mechanische ventilatie en WTW. Er zijn 66 mechanische ventilatieboxen vervangen en 41 WTW-installaties.

---

## ONDERHOUD 2024

Ontwikkelingen hierin zijn:

- Meer overleg en samenwerking met gemeenten en omgevingsdiensten voor het ontwikkelen van een praktische werkwijze voor Milieuwetgeving (voor onderdelen als Flora- en Faunawet op onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouw). Dit wordt uitgewerkt in een Soorten Management Plan die over de regio Westfriesland wordt uitgevoerd onder regie van de gemeenten.
- Nieuw beleid opstellen voor ZAV-aanvragen.
- Duurzaamheidsbeleid opstellen voor badkamer- en keukenvervanging bij mutatie en algemeen. Dit wordt nader verwerkt in het nog op te stellen circulaire beleid.
- De technische staat van het vastgoed van Het Grootslag inzichtelijk maken door een conditiemeting conform de NEN2767 voor werkgebied Andijk. In de jaren erop volgt de conditiemeting voor het bezit in de gemeente Drechterland en gemeente Hoorn.
- Met gerichte acties de woningcartotheek up to date krijgen en houden.



## Waardering van onze huurders

Iedere dag werken wij aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Samen met onze partners en gemeenten. Samen zorgen we ervoor dat onze huurders zo goed mogelijk worden geholpen. Een fijn thuis gaat om meer dan de woning en onze dienstverlening. Het gaat ook over de leefomgeving: een leefbare wijk met onderlinge verbondenheid.

Via het huurdersonderzoek meten we hoe tevreden huurders zijn over hun huis als 'thuis' en de leefbaarheid in de buurt. De uitkomsten geven ook inzicht in de wensen en verwachtingen van huurders. Uit de onderzoeken komt zowel informatie naar voren over de tevredenheid van huurders over hun woonomgeving als informatie op basis waarvan wij als organisatie onze interne processen kunnen inrichten en verbeteren.

### AEDES BENCHMARK

In de jaarlijkse benchmark van Aedes worden onze uitkomsten op een aantal prestatievelden vergeleken met andere corporaties. De waardering van de huurders voor onze dienstverlening wordt daarin ook meegenomen.

#### De cijfers van Aedes Benchmark:

| Onderzoek:                            | 2024 HG | 2024 landelijk | 2023 HG | 2022 HG |
|---------------------------------------|---------|----------------|---------|---------|
| Het betrekken van een woning          | 8,2     | 7,8            | 8,3     | 8,4     |
| Het verlaten van een woning           | 7,5     | 7,4            | 7,5     | 8,1     |
| Uitvoering reparatieverzoeken         | 8,1     | 7,9            | 8,1     | 8,0     |
| Beoordeling onderhoud in algemene zin | 7,6     | 7,0            | 7,5     | 7,3     |

We slaagden er in de klanttevredenheid van onze dienstverlening op peil te houden.

### KWH HUURDERSONDERZOEK

De waardering van onze huurders onderzoeken we via het huurdersonderzoek van KWH (KWH is hét landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties).

Via onderzoek bij een steekproef van huurders meten we twee keer per jaar de algemene waardering van huurders. Daarnaast meten we maandelijks de klanttevredenheid van vier specifieke doelgroepen:

- o Nieuwe huurders (het betrekken van een woning);
- o Vertrokken huurders (het opzeggen van een woning);
- o Huurders die een reparatieverzoek hebben gedaan;
- o Wanneer planmatig onderhoud aan iemands woning is uitgevoerd

### KWH-CIJFERS

Hieronder staan de uitkomsten van 2024. Ter vergelijking staan bij de uitkomsten ook de uitkomsten van de referentiegroep vermeld, het gemiddelde in Nederland. Over de gehele linie zijn de scores goed, wel zijn de scores iets lager dan in 2023.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beoordeling van nieuwe huurders:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <div><div><div>Onderdeelscore<br/>(n=124 / n=18.355)</div><div> <b>7,6</b></div><div>Het Grootslag</div></div><div><div>Onderdeelscore<br/>(n=124 / n=18.355)</div><div> <b>7,4</b></div><div>Nederland</div></div><div><div>% Tevreden huurders<br/>(n=124 / n=18.355)</div><div> <b>92</b></div><div>Het Grootslag</div></div><div><div>% Tevreden huurders<br/>(n=124 / n=18.355)</div><div> <b>87</b></div><div>Nederland</div></div><div>KWVH   2024</div><div>KWVH   2024</div></div>         |
| <p>De score op het onderdeel Nieuwe huurders is net beneden het landelijke gemiddelde. Het percentage tevreden huurders van deze doelgroep zit wél boven het landelijke gemiddelde. Het aftersalesgesprek met nieuwe huurders, een maand na de verhuizing, wordt erg op prijs gesteld. Dit blijkt uit de opmerkingen die de huurders meegeven bij hun antwoorden. In dat gesprek wordt een basis gelegd voor persoonlijk, laagdrempelig contact met de corporatie. De huurder vertelt hoe de verhuizing is gegaan en krijgt waar gewenst nog meer informatie over de woning. Waar nodig worden vervolgacties ingezet. Dit draagt bij aan een prettige start.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Beoordeling van vertrokken huurders:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <div><div><div>Onderdeelscore<br/>(n=427 / n=79.265)</div><div> <b>8,2</b></div><div>Het Grootslag</div></div><div><div>Onderdeelscore<br/>(n=427 / n=79.265)</div><div> <b>8,2</b></div><div>Nederland</div></div><div><div>% Tevreden huurders<br/>(n=427 / n=79.265)</div><div> <b>95</b></div><div>Het Grootslag</div></div><div><div>% Tevreden huurders<br/>(n=427 / n=79.265)</div><div> <b>95</b></div><div>Nederland</div></div><div>KWVH   2024</div><div>KWVH   2024</div></div> |
| <p>De onderdeelscores van Vertrokken huurders ligt boven het landelijke gemiddelde. 72% van de Vertrokken huurders geven een rapportcijfer tussen de 8 en de 10. Huurders tonen zich vooral tevreden over de duidelijkheid of zij de woning goed hebben achtergelaten en over de duidelijkheid van de eindafrekening.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

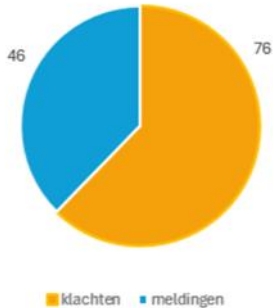


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beoordeling uitvoering reparaties:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <div><div><div><b>Onderdeelscore</b><br/>rapportcijfer (n=61 / n=16.203)</div><div><div><div>7,7</div><div>Het Grootslag</div></div></div></div><div><div><div><div>7,8</div><div>Nederland</div></div></div><div>KWH   2024</div></div><div><div><div><b>% Tevreden huurders</b><br/>(n=61 / n=16.203)</div><div><div><div>95</div><div>Het Grootslag</div></div></div></div><div><div><div><div>94</div><div>Nederland</div></div></div><div>KWH   2024</div></div></div></div>         |
| <p>64% van de huurders geeft op het onderdeel Onderhoud een rapportcijfer tussen de 8 en de 10. Ten opzichte van de andere onderdelen een lager percentage maar landelijk ligt dat bij dit onderdeel op 59%. Het percentage huurders dat tevreden is bedraagt 92%. De huurders zijn vooral tevreden over het resultaat van het onderhoud.</p> <p>De score op het onderdeel uitvoering Reparaties is gelijk aan het landelijke gemiddelde. 79% van de huurders geeft een rapportcijfer tussen de 8 en de 10. Dat is iets meer dan het landelijke gemiddelde van 77%. De huurders zijn vooral te spreken over het gemak van melden en het contact met de medewerker van de corporatie bij het melden van de reparatie.</p>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Beoordeling huurders over het onderhoud:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <div><div><div><b>Onderdeelscore</b><br/>rapportcijfer (n=36 / n=10.053)</div><div><div><div>8,1</div><div>Het Grootslag</div></div></div></div><div><div><div><div>7,9</div><div>Nederland</div></div></div><div>KWH   2024</div></div><div><div><div><b>% Tevreden huurders</b><br/>(n=36 / n=10.053)</div><div><div><div>94</div><div>Het Grootslag</div></div></div></div><div><div><div><div>93</div><div>Nederland</div></div></div><div>KWH   2024</div></div></div></div> |
| <p>Ook uit de gemeten algemene waardering komt een positief beeld naar voren. 72% van de huurders geeft de corporatie een rapportcijfer tussen de 8 en de 10. Daar scoren we op geen van de onderdelen beneden het landelijke gemiddelde. We hebben goede scores op ‘contact met de corporatie’, ‘houding en gedrag van medewerkers’ en ‘meedenken met de huurder’. Deze onderwerpen houden verband met onze kernwaarden betrokken, benaderbaar en betrouwbaar.</p> <p>Natuurlijk blijft het belangrijk hier aandacht aan te besteden. Alleen dan houden we de tevredenheid op het peil van nu. De klachtenafhandeling is afgelopen jaar verbeterd. Maar ook hierin hebben we nog wel ambitie tot verdere verbetering.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |





Aantal registraties 2024



## KLACHTEN

In het zaaktype klachten maken we een splitsing in een 'uiting van ongenoegen' (melding) en een 'klacht'. Er zijn 76 klachten behandeld over heel 2024. Er werden 46 uitingen van ongenoegen geregistreerd.

De meeste klachten betreffen het verloop van werkzaamheden. Dit zijn klachten over de dienstverlening en het proces. Zoals het verloop of de afhandeling van reparatie of onderhoud. Meestal komt de onvrede voort uit nog niet (volledig) uitgevoerde reparatieverzoeken, communicatie over de planning of het verloop van de werkzaamheden. Of over rommel die is achtergelaten.

| Klachtenoverzicht  | 2024          |
|--------------------|---------------|
|                    |               |
| <i>Categorie</i>   | <i>Aantal</i> |
| KL Dienstverlening | 53            |
| KL Proces          | 18            |
| KL Beleid          | 3             |
| KL Medewerker      | 2             |
| Totaal             | 76            |

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Huurcommissie                           | 3 |
| Bovenregionale geschillencommissie (BG) | 1 |
|                                         | 4 |
| Landelijke commissie Governance         | 0 |

Ondanks de meer dan 6000 reparatiewerkzaamheden per jaar blijven alle reparatie- en onderhoudswerkzaamheden maatwerk, door verschillen per woning en per huurder. Daarom besteden we structureel aandacht aan de inrichting van het proces en klachten die zijn ingediend. Dit om de klacht goed af te handelen en hiervan te leren.

Uit de meldingen en klachten blijkt: Ervaart de huurder hulp en betrokkenheid dan blijft de klacht 'klein'. Ervaart de huurder geen contact of steun dan neemt onvrede toe. Afgelopen jaar is verder ingezet op het versterken van het eigenaarschap. Eén van onze medewerkers wordt als behandelaar aan de klacht gekoppeld. Deze medewerker voert regie over de afhandeling van de klacht. Inclusief de opvolging door externe firma's die hierbij zijn betrokken. Ook is deze medewerker vanaf de start van de afhandeling tot na de afronding en aftersales de contactpersoon voor de huurder. Dit moet ertoe bijdragen dat de huurder zich beter gehoord en geïnformeerd voelt.



## Samenwerken

Wij zoeken actief de samenwerking met onze partners. We hebben de afgelopen jaren meer de aandacht besteed aan het woord partners i.p.v. 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 (Mee & de Wering), Netwerk in Hoorn en het Vrijwilligerspunt.

### SAMENWERKEN MET ONZE HUURDERS

Zoals we in ons vorige ondernemingsplan hebben aangegeven staan de belangen van de huurders op nummer 1. Hiermee kijken we af van teksten van collega-corporaties waar de huurder op nummer 1 staat. Wij kiezen nadrukkelijk voor 'de belangen voor de huurders in algemene zin'. We kunnen niet overal tegelijk verduurzamen. Dat vraagt ook solidariteit, omdat de ene huurder eerder lagere woonlasten krijgt, terwijl de andere huurder langer moet wachten. We houden hiermee rekening in ons huurbeleid, zoveel als dat mogelijk is binnen de landelijke kaders. Onze huurders, maar ook onze toekomstige huurders, nemen een bijzondere plaats in binnen Het Grootslag. Wij zijn er voor hen en werken dagelijks in hun belang. Dagelijks hebben we veel contacten met onze huurders en voor onze huurders. We onderhouden contacten door middel van mailingen, ons bewonersblad Huis&Raad en onze website. Maar het persoonlijke contact vinden we heel belangrijk, hier geven we gevolg aan door huisbezoeken, telefoon, e-mails en persoonlijke brieven. Onze medewerkers rijden in bedrijfsauto's met logo en dragen herkenbare werkkleding. Zij staan huurders bij waar nodig, eventueel ondersteund door Wonen Plus, seniorenplus, dorpsraden, WMO-ambtenaren van de gemeenten 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 2024.

Het nieuwe reglement bewonerscommissies is op 15 februari 2024 ter instemming voorgelegd aan Huurdersraad De Driehoek, en deze heeft haar instemming verleend. Daarmee is in 2024 het nieuwe reglement van kracht voor alle bewonerscommissies van nu en in de toekomst. We beogen hiermee de samenwerking te borgen.

In 2024 hebben we samen met de bewonerscommissies aandacht besteed aan de veiligheidsmaatregelen, dit wordt vanuit de Veiligheidsregio gestimuleerd. In 2025 werken we dit verder uit per complex.

Onze opzichters en medewerkers van team leefbaarheid hebben we 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 de komende jaren, we trekken hierin graag samen op met Huurdersraad De Driehoek.



In het najaar van 2024 vond de tweejaarlijkse dag van de bewonerscommissies plaats. Het doel van deze dag is de leden van de bewonerscommissies te bedanken voor hun inzet. Het was een geslaagde dag!

---

### SAMENWERKEN MET GEMEENTEN

Zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau overleggen we regelmatig met alle gemeenten, individueel, maar ook in het kader van het Pact voor West-Friesland. Er vindt veel ambtelijke samenwerking plaats en op bestuurlijk niveau is er goed overleg met de wethouders en burgemeesters.

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 deze gemeente nog geen prestatieafspraken. Wel hebben we met gemeente een activiteitenlijst voor onze reguliere woningen, betreffende onderhoud, duurzaamheid en leefbaarheid.

Ambtelijk werken we nauw met gemeenten samen op het gebied van schuldhulpverlening, leefbaarheid in de wijken en bij overlastzaken. 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 wordt veel (soms te veel) overlegd over de nieuwbouwwontwikkelingen in het kader van de Woondeal 2.0, flexwoningen en grootschalige aanpak van woningen in het kader van duurzaamheid.

#### *Drechterland*

We hebben in 2023 onder andere grond aangekocht van de gemeente Drechterland om het project aan de Ranonkellaan door te kunnen laten gaan. In 2024 is er overleg geweest om grond aan te kopen van de gemeente Drechterland om de verduurzaming voor de bewoners van de Noordervoert en Duijvenbrug te kunnen uitvoeren in 2025.

#### *Medemblik*

We hebben in 2024 veel extra bestuurlijk en ambtelijk overleg gehad over de realisatie van een consultatiebureau in Wervershoof in de Schoof. Helaas zien we weinig vooruitgang, dat is een vervelende situatie voor zowel het bestuur van de Schoof als voor onze medewerkers.

---

### SAMENWERKEN MET WELZIJS- EN ZORGPARTIJEN

De afgelopen jaren heeft de overheid ingezet op het langer zelfstandig thuis wonen van senioren en aandachtsgroepen. Veelal zijn dit huurders van corporatiewoningen en leidt dit tot meer kwetsbare bewoners in een wijk. We hebben in de prestatieafspraken met gemeenten opgenomen dat we werken aan goede afspraken over wonen, zorg en leefbaarheid in de wijk. We zijn in de gemeenten Hoorn en Medemblik al concreet in gesprek over ontwikkelingen. Daarnaast hebben we in de regio een overleg over wonen, welzijn en zorg met afgevaardigden uit de welzijnsorganisaties, huisartsenorganisatie, zorgorganisaties, corporaties en gemeenten.

Veel aandacht is de laatste jaren uit gegaan naar de betaalbaarheid van de zorg in de toekomst.



Ik maak mij als bestuurder zorgen over de inzet hierin van zorgverzekeraars, want die kijken alleen naar eigen kosten en niet naar het algemeen maatschappelijk belang. Maar we zien binnen de andere partijen gelukkig wel een positieve wending dat we proactief moeten denken en werken. Wanneer we zorgen voor meer welzijn en daarmee levensgeluk heeft dat een positieve invloed op de zorgkosten en vooral de zorgtijd. Maar we zien tegelijkertijd dat gemeenten moeten bezuinigen en dat die bezuinigingen ook helaas welzijnsorganisaties betreft. Net aan de vooravond van een veranderende samenwerking kan dit leiden tot een negatief effect voor de inwoners en daarmee ook voor onze huurders.

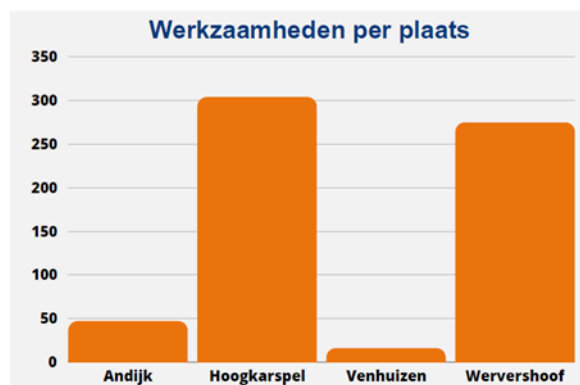
Partijen hebben in 2024 uitgesproken dat aan de vermaatschappelijking van de zorg, extramuralisering en de keuzevrijheid van de cliënt verder gestalte moet worden gegeven. Dit mede vanwege de ontwikkelingen in de regelgeving op landelijk niveau omtrent de financiering en de organisatie van zorg en welzijn. Er zal nog meer dan nu het geval is op deze ontwikkelingen ingespeeld moeten worden. Dit leidt tot nieuwe opgaven op het terrein van wonen, welzijn en zorg. We spreken de wens uit dat dit in 2025 zal leiden tot concrete, ambitieuze maar haalbare afspraken. Wanneer we kijken naar de nieuwe situatie zien we dat welzijnsorganisaties nu meer aandacht moeten geven aan de mensen die voorheen gebruik maakten van het welzijnsaanbod van zorginstellingen. Doordat voormalige bejaardenhuizen, later verzorgingshuizen, sluiten en ook de GGZ-instellingen strengere eisen hebben voor opname (ongeveer 30% minder plekken), zien we dat deze groep mensen in woonwijken komen of langer blijven wonen, maar wel ambulante zorg nodig hebben.

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 stijgen, waardoor de druk op ambulante zorg zal toenemen, omdat mensen met (zware) zorg ook langer zelfstandig moeten kunnen blijven wonen. Hierover hebben we in 2024 veel overleg gehad met welzijns- en zorgpartijen en gemeenten. In overleg met gemeente en de welzijns- en zorgorganisaties wordt getracht om (nieuwe) maatschappelijke initiatieven te ontwikkelen. Wij hebben samen met de gemeente Medemblik in Andijk een initiatief opgezet: een ontmoetingsruimte voor alle inwoners van Andijk aan de Sorgvlietlaan. We zijn daarnaast met Calidus en Mee & De Wering bezig om in het appartementencomplex Om de Noord een ontmoetingsruimte te realiseren.



## WONENPLUS EN SENIORES PRIORES

Oudere huurders of huurders met een beperking kunnen worden ondersteund voor lichte huishoudelijke klussen in- en rond de woning door Wonen Plus. In Westwoud hebben we dit geregeld met Seniores Priors.



## AEDES, VTW, WSW, WOONBOND EN AW

We zijn als woningcorporatie aangesloten bij Aedes. Onze RvT 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.woonmatchwestfriesland.nl](http://www.woonmatchwestfriesland.nl) en hebben soms gezamenlijke projecten. In 2024 zijn er geen gezamenlijke projecten opgestart en vanaf 2025 zijn er twee nieuwe corporatiebestuurders actief.

## 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 ontworpen. De



naam gewijzigd in ThuisNHNoord. Dit alles 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 deze hier zelf niet toe in staat zijn. In 2024 hebben we afscheid genomen van 3 bestuurders van respectievelijk Welwonen, Wooncompagnie en Woonstichting Anna Paulowna. Begin 2025 hebben we afscheid genomen de bestuurder van Woningstichting Den-Helder.

---

#### PROJECT LOOPBAAN

[Project loopbaan](#) is een initiatief van 17 corporaties (corporaties van ThuisNHNoord, en corporaties uit de gemeenten Haarlem, Heemskerk, Velsen en Zaandam). Het project werkt aan een duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Het is vooral een samenwerkingsverband tussen de HR-medewerkers en geen bestuurlijke samenwerking.



## Personeel en organisatie

Samen met onze medewerkers hebben we gesproken over onze nieuwe ondernemingsvisie. De kernwaarden, maar zeker de uitdagingen voor de komende jaren waren onderwerp van gesprek. Gelijk aan het gesprek met Huurdersraad De Driehoek hebben we stil gestaan bij het uitwerken van ons circulair beleid in het onderhoud. Denk hierbij aan het vervangen van keukens, badkamers en onderdelen in de woning. Maar ook bij het mutatieonderhoud zal dit onderwerp van gesprek gaan worden. Iedereen begrijpt de noodzaak, maar we verwachten hierin ook problemen met (toekomstige) huurders die anders wensen. Het is van belang dat we vooraf de communicatie goed organiseren en ook Huurdersraad De Driehoek betrekken binnen de interne discussie.

We vervolgden de 2-jaarlijkse gesprekken vanuit Strategische Personeelsplanning. We voeren ontwikkelgesprekken in plaats van beoordelingsgesprekken met aandacht voor doorstroom wensen. Ieder half jaar staat een actueel thema centraal. Het managementteam bespreekt de uitkomsten van deze gesprekken en acteert daarop. We hebben besloten om in het vervolg nog één keer per kalenderjaar een SPP-gesprek te voeren en verder voeren we gesprek met medewerkers op verzoek van de medewerkers of van de leidinggevende. In 2024 zijn we intern verdergegaan met 'Waarderen en Feedback' en we hebben in de eerste ronde SPP-gesprekken de aandachtspunten *veiligheid* en *consequente aanpak* individueel met de medewerkers besproken.

We actualiseerden HR-beleid en stelden nieuw beleid op. Uiteraard is de OR daar conform de WOR bij betrokken. Nieuw beleid *Fit en Vitaal* en *Stagebeleid*. Geactualiseerd werd *HR-beleid Plaats onafhankelijke werken*, *Preventief Medisch Onderzoek*, *Werkervaringsplek*, *Werven en selecteren collega's*, *Procedure in-en uitdienstreden* en *Mobiliteit*.

De RI&E is in december 2023 gecertificeerd. De RI&E projectgroep heeft in het 1e kwartaal van 2024 de uitvoering van het plan van aanpak opgepakt. Nadat we eerder het jaar HR-stagebeleid vaststelden, heette het team Leefbaarheid in september een stagiaire welkom. De stagiaire voert vanuit de opleiding SJD (HvA) een signaleringsopdracht uit. De stage duurt 10 maanden, en is voor 32 uur per week.

Het MT besloot om de calamiteitengroep voor onbepaalde tijd voor te zetten zodat de bereikbaarheid van Het Grootslag buiten kantooruren geborgd is.

### AANTAL FTE OP 31 DECEMBER 2024

| Afdeling                | 31-12-2024 |
|-------------------------|------------|
| Bestuur en MT           | 5,0        |
| Staf                    | 4,3        |
| Financiën               | 2,7        |
| Leefbaarheid en incasso | 2,4        |
| Verhuur                 | 2,3        |
| KCC                     | 3,6        |
| Vastgoed binnendienst   | 8,7        |
| Vastgoed buitendienst   | 6,0        |
| Totaal organisatie      | 35,0       |





Qua in, door- en uitstroom was 2025 in aantallen een rustiger jaar in vergelijking met eerdere jaren. Samen met het team Vastgoed stelden we een plan van aanpak op om te zorgen dat het team goed voorbereid is op de toekomst. In het 4e kwartaal stroomde 1 collega door naar de nieuwe functie medewerker vastgoedinformatie. Daarmee is het team Vastgoed weer op de gewenste sterkte. 5 collega's verlieten de organisatie, waaronder 3 collega's met een contract voor een project of bepaalde periode. We stelden in datzelfde jaar 6 collega's aan waarvan 1 collega in 2025 start. Daarnaast zochten en vonden we in 2024 een nieuwe directeur bestuurder die op 1 april 2025 haar werkzaamheden start.

#### ZIEKTEVERZUIMGEGEVENS

|                                            | Totaal<br>2024 |
|--------------------------------------------|----------------|
| <b>Verzuimpercentage</b>                   | <b>3,32%</b>   |
| <b>Gemiddelde verzuimduur in<br/>dagen</b> | <b>8,02</b>    |
| <b>Ziekmeldingsfrequentie</b>              | <b>1,1</b>     |
| <b>Aantal ziekmeldingen</b>                | <b>45</b>      |

Eind 2024 kennen we 1 melding met een langere verzuimduur. 2 andere meldingen met een langere verzuimduur zijn in 2024 beëindigd. Beide collega's pakten het werk weer op. Ook dit jaar registreerden we een laag ziekteverzuim in vergelijking met het gemiddelde landelijke percentage van 4,8 %. Wel zien we dat een aanzienlijk deel van het ziekteverzuim bestaat uit frequent verzuim. In 2025 geven we in samenwerking met de arbodienst gestructureerd aandacht aan frequent verzuim.

#### OPLEIDINGSKOSTEN

In 2024 begroten we een post van 6% van de totale bruto jaarsom (was 4%) en gaan daarmee na een aantal magere jaren terug naar de oorspronkelijke situatie. In totaal gaven we in 2024 68% van het begrote bedrag uit aan opleidingen.

Het grote verschil tussen voorziening (€ 19.000) en uitgaven (€ 5.444) Loopbaan-ontwikkelingsbudget verklaart voor een deel het onbenutte begrotingsbedrag. Als je deze post buiten beschouwing laat dan werd in 2024 79% van het budget besteed aan opleidingen.

#### FUNCTIEGERICHTE OPLEIDINGEN;

We hebben in 2024 € 49.474 uitgegeven aan opleidingskosten, dat is 81% van het begrote bedrag voor functiegerichte opleidingen. In euro's is dit een hoger bedrag dan in eerdere jaren.

#### FLOW (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% 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.



## ARBO

We actualiseerden de RI&E conform afspraak. Het resterend aantal aandachtspunten in het plan van aanpak is zowel in aantal als impact zeer klein.

23 collega's namen deel aan het Preventief Medisch Onderzoek (PMO). Bestuur, voorzitter OR en de HR-adviseur bespraken de managementrapportage van de PMO. We informeren begin 2025 alle medewerkers over eventuele aandachtspunten en de mogelijkheden die wij bieden in het kader van Vitaliteit. Daarnaast evalueerden we de (samen)werking met onze arbodienst 'Bedrijfsgezondheidsdienst Noord West'. Na een verhelderend gesprek aan de hand van casuïstiek besloten we het contract met de arbodienst voor een jaar te verlengen.

Het Hybride werken heeft een vaste plek gekregen in onze dagelijkse bedrijfsvoering, dit in de vorm van het beleid 'Plaatsonafhankelijk werken'. Een deel van de medewerkers maakt gebruik van de mogelijkheid om 1 tot maximaal 2 dagen van de werkweek thuis te werken.

## 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 2024 t/m 31 december 2024 bij de vertrouwenspersoon geen meldingen binnengekomen.

## ONZE COLLEGA'S: ONZE TROTS, ONS KAPITAAL

Flexibiliteit en dienstverlening wordt door onze huurders gewaardeerd. 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 Loopbaan-ontwikkelingsbudget en de SPP ontvingen we een bovengemiddeld aantal opleidingsaanvragen.

## MANAGEMENT

In 2024 bestond het Managementteam van Het Grootslag uit:

J.Th. (Hans) Kröger, directeur-bestuurder

S. (Sander) Weel, manager Financiën

M. (Mark) Laan, manager Vastgoed

H. (Henriëtte) Doppenberg, manager Klant & Wonen

Het MT wordt ondersteund door 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 M. (Marijke) Binnerts, HR-adviseur voor alle personeelszaken, B. (Bart) Bakker, specialist ICT, voor alle ICT-vraagstukken en M. (Marleen) Alberink, adviseur kwaliteitsbeheer 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 2024 bestond de ondernemingsraad (OR) van Het Grootslag uit:

B. (Bart) Bakker, voorzitter

R. (Rens) Verschoor als lid en is de opvolger van H. (Heleen) Korver die de organisatie in 2024 heeft verlaten.

M. (Marije) Kee, lid

In 2024 waren er 6 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.

---

## INTEGRITEIT

Integriteit is voortdurend aandachtspunt. Onze integriteitscode beschrijft hoe wij hier invulling aan geven. In 2024 hebben we tijdens diverse overleggen met medewerkers, MT, OR en RvT 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 2024 1 keer bij elkaar gekomen is om de voortgang en lopende zaken te bespreken. We hebben in 2024 geen privacy klachten van huurders ontvangen. Ook zijn er geen aanvragen binnengekomen voor inzage in het eigen dossier. We hebben geen datalek gehad in 2024.



## Financiële continuïteit

### JAARREKENING

Over het boekjaar 2024 hebben we een eenvoudige jaarrekening opgesteld, waarin het resultaat en het vermogen van de DAEB<sup>7</sup>-tak en niet-DAEB-tak van Het Grootslag zijn opgenomen. Vanwege de beperkte omvang van onze niet-DAEB-tak vallen we als corporatie in het zogenaamde 'verlicht regime'. Dit houdt een vrijstelling in van de verplichting tot vermogensscheiding, de verplichting tot het scheiden van de baten en lasten blijft wel bestaan. Dit hoofdstuk beschrijft de financiële positie en de ontwikkelingen in 2024.

### 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 2024 |              |                   |           |
|--------------------------------|--------------|-------------------|-----------|
| Ratio <sup>8</sup>             | Norm WSW     | Interne norm      | Werkelijk |
| Solvabiliteit                  | minimaal 30% | minimaal 40%      | 68,1%     |
| Interest Coverage Ratio        | minimaal 1,4 | minimaal 1,6      | 3,1       |
| Loan-to-Value                  | maximaal 70% | maximaal 60%      | 29,2%     |
| Dekkingsratio                  | maximaal 70% | maximaal 50%      | 23,4%     |
| Externe financiering per vhe   | -            | maximaal € 43.757 | € 39.143  |

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 woningstichting Het Grootslag en onderzoek op grond van het accountantsprotocol en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

<sup>7</sup> Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (DAEB): sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid.

<sup>8</sup> 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.



## 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 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), aan wie wij wettelijk verplicht zijn verantwoording af te leggen. De Aw en het WSW beschikken over gestandaardiseerde informatie van Het Grootslag om hun toezichtstaak goed te kunnen uitvoeren. Via SBR 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 2024 is volgens de Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving opgesteld. Het resultaat over 2024 bedraagt € 50,1 miljoen positief. Dit is € 55,5 miljoen hoger dan het jaarresultaat over 2023 (€ 5,3 miljoen negatief).

De belangrijkste afwijkingen zijn hieronder weergegeven:

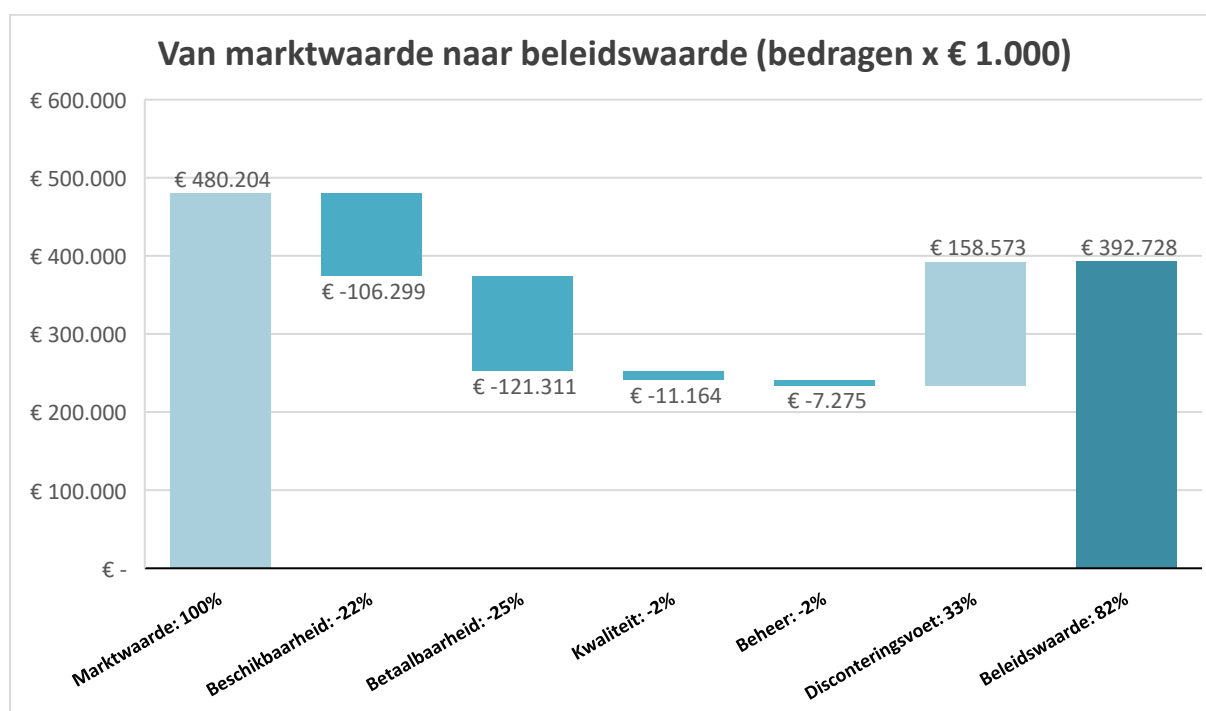
| (Bedragen x € 1.000)                                                                                                                                                                                                                           | 2024   | 2023    | verschil resultaat |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|--------------------|
| <b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b><br>De marktwaarde is in 2024 sterk gestegen, met name als gevolg van de stijging van de WOZ-waarde van ons woningbezit.                                                                          | 45.082 | -10.269 | 55.351             |
| <b>Huuropbrengsten</b><br>Ten opzichte van vorig jaar zijn de opbrengsten gestegen, dit betreft voornamelijk de huuraanpassing per 1 juli en huurharmonisatie.                                                                                 | 20.640 | 20.027  | 613                |
| <b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b><br>De lasten zijn iets lager uitgekomen dan vorig jaar, met name vanwege doorschuiven van enkele onderhoudsprojecten naar 2025.                                                                           | -7.403 | -7.572  | 169                |
| <b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b><br>De gemeentelijke belastingen en heffingen en waterschapslasten zijn gestegen, daarnaast hebben we in 2023 nog een bedrag aan heffingsvermindering Verhuurderheffing ontvangen. | -1.841 | -1.596  | -245               |



## 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 2024 ongeveer € 480,2 miljoen (eind 2023: € 427,5 miljoen)<sup>9</sup>. 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 2024 bedraagt € 392,7 miljoen, dit is 81,8% van de marktwaarde. Dat is veel hoger dan de beleidswaarde eind 2023, toen was deze € 232,1 miljoen, 54,3% van de marktwaarde in verhuurde staat. Deze grote stijging is grotendeels het gevolg van een gewijzigde berekeningssystematiek vanaf 2024, waarbij de wijziging van de disconteringsvoet het meeste effect heeft op de beleidswaarde. Onderstaand zijn de verschillen tussen de beleidswaarde en de marktwaarde per hoofdcategory weergegeven.



### 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 doorexpluiten. De hoogste waarde van deze twee geldt als marktwaarde. Doordat de verkoopwaarde ten opzichte van vorig jaar sterk is gestegen, heeft het doorexpluiten in de

<sup>9</sup> De waarde stijging ten opzichte van vorig jaar wordt voornamelijk veroorzaakt door de gestegen WOZ-waarden.



beleidswaarde een negatief effect van ruim € 106,3 miljoen (in 2023 was dit nog € 74,5 miljoen negatief).

## **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 € 121,3 miljoen. Deze is iets hoger dan vorig jaar, de afslag bedroeg in 2023 € 115,6 miljoen. Onze streefhuren zijn gemiddeld minder gestegen dan de markthuren.

## **3. Kwaliteit**

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

Vorig jaar was sprake van een positief effect van bijna € 4,5 miljoen, dit jaar zien we een afslag van € 11,1 miljoen. Dit heeft met name te maken met de wijziging in de toerekening van onderhoudslasten in de beleidswaarde ten opzichte van vorig jaar: in 2024 hebben we per complex woningen de verwachte onderhoudsuitgaven voor de volledige levensduur volgens onze meerjarenonderhoudsbegroting ingerekend, in 2023 rekenden we nog met een jaarlijks gelijk normbedrag per complex woningen (dit normbedrag was ook gebaseerd op onze meerjarenonderhoudsbegroting). Deze nauwkeurigere berekening zorgt voor een groter negatief effect.

## **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 € 7,3 miljoen. Vorig jaar bedroeg deze afslag € 9,7 miljoen. De afslag is met name gedaald, doordat in de beheerlastennorm in de marktwaarde in 2024 behoorlijk gestegen is, terwijl onze beheerlasten maar beperkt gestegen zijn. Het verschil tussen de beheerlasten in de marktwaarde en beheerlasten in de beleidswaarde is dus kleiner geworden.

## **5. Disconteringsvoet**

Zoals eerder genoemd is vanaf 2024 de berekeningssystematiek voor de beleidswaarde gewijzigd. De disconteringsvoet is aangepast naar een niveau dat beter past bij sociale verhuurders. Deze disconteringsvoet wordt jaarlijks door het Aw vastgesteld, voor 2024 is deze voor het DAEB-bezit gesteld op 4,17% (en voor niet-DAEB op 4,70%). De gemiddelde disconteringsvoet die gebruikt is in





de marktwaardeberekening is 8,06%. De ruim lagere disconteringsvoet voor de beleidswaarde heeft ten opzichte van de marktwaardeberekening een positief effect van € 158,6 miljoen.

Dit alles samen heeft als gevolg dat de beleidswaarde lager uitkomt dan de marktwaarde in verhuurde staat. Per eind 2024 bedraagt de beleidswaarde van ons bezit € 392,7 miljoen. Dit is € 87,5 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. Dit verschil wordt de maatschappelijke bestemming van ons vermogen genoemd. Hieruit kun je concluderen dat een behoorlijk deel (35%) van de waarde stijging van de marktwaarde, die we verantwoorden in de herwaarderingsreserve, met het door ons gevoerde beleid niet gerealiseerd kan worden. De beleidswaarde vormt daarom een betrouwbaarder indicatie van de werkelijke waarde van ons vastgoed dan de marktwaarde, gegeven onze volkshuisvestelijke taak en het door ons gevoerde beleid. De beleidswaarde is ook minder gevoelig voor schommelingen door externe factoren, die feitelijk geen invloed hebben op ons beleid en niet van belang zijn in de beleidskeuzes die we maken bij het beheer van ons vastgoed.

#### RESULTAAT VERDEELD IN EIGEN VERMOGEN

Per 31 december 2024 is in totaal € 248,7 miljoen (2023: € 210,8 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen als herwaarderingsreserve. Dit bestaat uit het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. Zoals hierboven geschetst zijn de mogelijkheden om de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren beperkt door onze ondernemingsdoelstelling, maar ook door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Bij mutatie van de woning wordt bij ons de huur niet verhoogd tot de markthuur. De werkelijke onderhouds- en beheerlasten zijn hoger dan ingerekend in de marktwaarde.

#### KASSTROMEN 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 2024 ruime aandacht gekregen, de treasury ontwikkelingen zijn besproken binnen het MT, auditcommissie en RvT. Hierbij zijn we geadviseerd door treasury adviesbureau Zanders. In ons financieringsbeleid hebben we een paar belangrijke uitgangspunten. Uiteraard willen we de gemiddelde rente van onze leningen zo laag mogelijk houden. Daarnaast we willen jaarlijks over niet meer dan 15% van de leningportefeuille renterisico lopen.

De leningportefeuille per 31 december 2024 bedraagt € 113,2 miljoen<sup>10</sup> (2023: € 103,9 miljoen) met een gemiddelde rentevoet van 2,23% (2023: 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 2024 opgesteld en voorgelegd aan het MT en de auditcommissie. De basis van het treasuryjaarplan 2024 is de goedgekeurde meerjarenbegroting 2024-2028. Het treasuryjaarplan is vastgesteld en goedgekeurd door de bestuurder en RvT van Het Grootslag. Het jaarplan vormt het mandaat waarbinnen in het desbetreffende jaar treasuryactiviteiten kunnen plaatsvinden. Het

<sup>10</sup> exclusief het agio op de Vestia-lening



Grootslag heeft in 2024 gehandeld binnen de kaders van dit treasuryjaarplan. In 2024 zijn 2 nieuwe leningen van elk € 5 miljoen afgesloten, ter financiering van uitgaven voor nieuwbouw en verduurzaming. De eerste lening heeft een rente van 2,965% en een looptijd van 10 jaar, de tweede lening heeft een rente van 3,144% en een looptijd van 43 jaar en 3 maanden. De daadwerkelijke financieringsbehoefte in 2024 was ruim lager dan opgenomen in het treasuryjaarplan, vanwege lagere nieuwbouwwitgaven.

#### KASSTROMEN

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

| Kasstromen                       | (Bedragen x € 1.000) | 2024    | 2023   |
|----------------------------------|----------------------|---------|--------|
| Operationele kasstroom           |                      | 4.932   | 5.144  |
| (Des)investeringskasstroom       |                      | -14.570 | -9.417 |
| Financieringskasstroom           |                      | -9.337  | -615   |
| Wijziging kortgeldfaciliteiten   |                      | -       | 2.000  |
| Mutatie liquide middelen         |                      | -303    | -2.888 |
| Liquide middelen per 1 januari   |                      | 956     | 3.844  |
| Liquide middelen per 31 december |                      | 653     | 956    |
|                                  |                      | -303    | -2.888 |

De operationele kasstroom is in 2024 lager uitgekomen, met name door hogere vennootschapsbelastinguitgaven (onder andere als gevolg van de renteaftrekbeperking). Door de hoge nieuwbouwwitgaven komt de (des)investeringskasstroom ruim negatief uit, we hebben in 2024 € 7,1 miljoen uitgegeven aan nieuwbouw (2023: € 1,4 miljoen) en € 6,2 miljoen aan woningverbeteringen (2023: € 8,1 miljoen).

Vanwege de hogere nieuwbouwwitgaven hebben we in 2024 voor € 10 miljoen aan externe financiering aangetrokken, in 2023 is geen externe financiering aangetrokken.



## Risicomanagement

---

Net als elke organisatie heeft Het Grootslag te maken met risico's als gevolg van externe en interne ontwikkelingen. In 2024 hebben we aandacht besteed aan het identificeren en beheersen van deze risico's, zowel binnen de eigen organisatie, als in gesprekken met de RvT en de accountant.

Een belangrijk onderwerp hierbij is het risico op fraude in de breedste zin van het woord, naast de afgelopen jaren toenemende dreiging van cybercriminaliteit.

Verder vormt het gebrek aan bouwlocaties waar we binnen afzienbare tijd kunnen bouwen nog steeds een groot probleem. Gelukkig lijkt er langzamerhand wel voortgang op dit vlak te zijn, waardoor we verwachten de komende jaren behoorlijke aantallen nieuwe woningen te kunnen realiseren. Hiermee kunnen we hopelijk de wachttijden voor een sociale huurwoning verlagen en voorzien in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

In 2024 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.

### RISICOBELID

---

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, het MT en de 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beschikbaarheid</b><br>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 afgelopen jaren zijn de mogelijkheden hiervoor beperkt geweest, omdat de lokale overheden weinig bouwgrond ter beschikking hebben, kampen met een tekort aan ambtelijke capaciteit en geen goede/harde afspraken met projectontwikkelaars maken over het realiseren van sociale huurwoningen. Door in gesprek te blijven met gemeenten en projectontwikkelaars en initiatief te nemen als zich kansen voordoen, hebben we mogelijkheden gecreëerd om ons woningbezit de komende jaren behoorlijk uit te breiden. We vergroten hiermee de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor onze doelgroepen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Aansluiten op de marktvraag</b><br>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 <sup>11</sup> is opgenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Markontwikkelingen bouwsector</b><br>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 bouw personeel en (mede als gevolg hiervan) beschikbaarheid van nutsvoorzieningen. Dit heeft langere doorlooptijden tot gevolg en kan leiden tot uitstel/afstel van projectontwikkeling. De handhaving van de wet Deregulering Beoordeling Arbeidsrelaties (DBA) wordt vanaf 2025 opgepakt door de Belastingdienst, dit heeft mogelijk ook negatieve gevolgen voor de beschikbaarheid van bouw personeel. Daarnaast zien we een toenemend risico op faillissementen van aannemers door hogere kosten van onderaannemers. Dat heeft gevolgen voor nieuwbouw, onderhoudswerkzaamheden en maatregelen in het kader van duurzaamheid.<br>Ter afdekking van het risico op kostenstijgingen maken we gebruik van strikte financiële kaders en afspraken. Verder beoordelen we elk nieuwbouwproject 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 ons aanbestedingsbeleid. Ook bij de keuze van aannemers |

<sup>11</sup> Hierin is beschreven hoe de samenstelling van ons woningbezit in 2030 eruit ziet.



|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                      | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Rendement vastgoedinvesteringen</b><br/>Leveren de investeringen het gewenste/ noodzakelijke rendement op?</p> | <p>Wij zien het rendement op de investeringen in ons vastgoed sterk teruglopen door diverse ontwikkelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De sterk gestegen tarieven in de bouwsector</li><li>• De steeds uitgebreidere procedures en benodigde onderzoeken en rapporten die daarbij horen</li><li>• Langere doorlooptijden van bouwprojecten (onder andere als gevolg van het hiervoor genoemde punt)</li><li>• De grote behoefte aan verdere verduurzaming van onze woningen én uitbreiding van onze woningvoorraad door nieuwbouw</li><li>• Een beperkt rendement op investeringen in verduurzaming</li><li>• Beperkte mogelijkheden tot verhoging van huurprijzen, vanwege de zorg voor betaalbaarheid</li><li>• Hogere rentepercentages op externe financiering</li></ul> <p>Kortgezegd: de uitgaven voor investeringen stijgen sterk, terwijl de inkomsten achterblijven. Dit leidt ertoe dat we verhoudingsgewijs steeds meer geld moeten lenen ter financiering van onze investeringen. Dit betekent 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.</p> <p>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). Bij het opstellen van begrotingen maken we gebruik van scenario-analyses om de gevoeligheid van de prestatie-indicatoren voor diverse mogelijke ontwikkelingen inzichtelijk te maken.</p> |
| <p><b>Huurbeleid</b><br/>In hoeverre zijn onze woningen betaalbaar voor onze doelgroep?</p>                          | <p>De afgelopen jaren zijn de woonlasten in Nederland sterk opgelopen. 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 staat onder druk, met name voor de mensen met de laagste inkomens.</p> <p>We komen onze huurders hierin zo goed als mogelijk tegemoet door het voeren van een sociaal huurbeleid, het versneld verduurzamen van de woningen met de hoogste energievraag én het voeren van een sociaal incassobeleid.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



## KLANT EN IMAGO

| Risico                                                                                                                                                                                  | Beheersmaatregel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huisvesting bijzondere doelgroepen</b><br>Wat betekent de eenzijdige instroom van minima, personen met verward gedrag of andere problematiek voor de leefbaarheid en voor ons imago? | Door het huidige woningtoewijzingssysteem en door de bezuinigingen in de zorg neemt het aantal bewoners met een (zeer) laag inkomen toe en wonen meer mensen met een zorgvraag in de wijk. Dit legt een steeds grotere druk op de leefbaarheid van woonwijken met veel sociale huurwoningen. Dit wordt versterkt doordat de ketenpartners hun taken niet in alle gevallen oppakken en/of aankunnen. Ook het hoger aantal te huisvesten statushouders draagt hier aan bij, zeker in combinatie met een teruglopende mutatiegraad. Om hier voldoende aandacht aan te kunnen geven, hebben we ons team Leefbaarheid qua formatie uitgebreid en zorgen we ervoor dat we meer zichtbaar zijn in de wijk. Daarnaast agenderen we deze huisvestingsproblematiek bij het overleg met de gemeenten. We pleiten voor realisatie van gemengde wijken, met evenwichtige spreiding van woningtypen, eigendomsvormen en huishoudens. Daarnaast vragen we om het ontwikkelen van een gemeentelijke visie op langer zelfstandig wonen en het huisvesten van bijzondere doelgroepen. |
| <b>Imago sector</b><br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Regierol</b><br><b>rijksoverheid/provincie/gemeente</b><br>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 wet- en regelgeving op gebied van natuur en milieu. 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.                                                                                                                                                 |
| <b>Wet- en regelgeving</b><br>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. |

#### ORGANISATIE EN BEDRIJFSVOERING

| Risico                                                                                                                                                                        | Beheersmaatregel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Veiligheid dataverkeer en privacy</b><br>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.<br>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.<br>We maken gebruik van monitoring van onze systemen, om tijdig te kunnen reageren op verdachte activiteit. Hierbij worden we ondersteund door een gespecialiseerd bedrijf. Daarnaast besteden we expliciet aandacht aan crisismanagement: hoe te handelen in geval van een ICT-calamiteit, zoals cybercriminaliteit? In 2025 werken we dit verder uit. |
| <b>Frauderisico's</b><br>Kunnen we fraude zoveel mogelijk voorkomen? En zijn we in staat om, als zich fraude voordoet, de impact beperkt te houden?                           | De autoriteit woningcorporaties heeft in september 2024 een Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024 opgesteld. De verantwoordelijkheid voor het handelen over fraude(preventie) ligt bij de directeur bestuurder en de RvT ziet erop toe dat dit binnen de organisatie wordt geregeld. In 2024 zijn we actief bezig geweest met het bewustwordingsproces bij de medewerkers en hebben we een start gemaakt met de frauderisicoanalyse. Op de volgende pagina is deze analyse op hoofdlijnen opgenomen. Dit zal in 2025 verder uitgewerkt worden, waarbij we ook gebruik maken van de aanbevelingen van de accountant met betrekking tot frauderisicobeheersing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |





## TREASURY EN FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

| Risico                                                                                                                  | Beheersmaatregel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Heffingen en belastingen</b><br>Wat is de impact van de diverse heffingen en belastingen op onze financiële positie? | <p>De vennootschapsbelasting is de grootste heffing waar we als sector mee te maken hebben. Door de verstrenging van de ATAD-richtlijn (deze beperkt de renteaftrek voor de vennootschapsbelasting) neemt de heffing de komende jaren toe, ondanks toename van onze rentelasten vanwege uitbreiding en verduurzaming van ons woningbezit. De komende jaren loopt de vennootschapsbelasting naar verwachting op van ongeveer € 1,8 miljoen in 2025 naar € 3,4 miljoen in 2034. Naast de vennootschapsbelasting hebben we de lokale belastingen en heffingen, deze nemen ook jaarlijks toe: van € 1,7 miljoen in 2025 naar € 2,4 miljoen in 2034.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |

## Frauderisicomanagement in 2024

We beoordelen de interne processen, werken aan een nieuw inkoop- en aanbestedingsbeleid en kijken ook nog eens kritisch naar de samenwerking en overeenkomsten met de partijen die voor ons werken. Vanwege de melding van mogelijke fraude door een aannemer die ook voor ons werkt én het advies van de accountant hebben we ons proces van de factuurcontrole nog eens kritisch onder de loep genomen. Daarnaast hebben we specifiek de ontvangen facturen van de betreffende aannemer gecontroleerd en vastgesteld dat deze overeenkomen met de gemaakte afspraken.

Binnen Het Grootslag is aandacht voor het voorkomen en ontmoedigen van fraude, we streven naar een cultuur van eerlijk en ethisch gedrag. Daarbij horen beheersingsmaatregelen om het risico van fraude zoveel mogelijk te beperken, in de vorm van:

- hard controls
- soft controls

### HARD CONTROLS

Hard controls zijn de interne beheersingsmaatregelen inclusief functiescheiding en overige onvervangbare interne beheersmaatregelen. Functiescheiding en het 4-ogen-principe is in diverse beleidsstukken opgenomen, zoals het mandateringsbeleid, treasurybeleid en aanbestedingsbeleid. Deze maatregelen worden genomen om gewenst gedrag direct of indirect af te dwingen en ongewenst gedrag te voorkomen. Zo wordt met behulp van werkinstructies op detailniveau duidelijk welke handelingen worden verwacht. 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.

## SOFT CONTROLS

---

Soft controls zijn maatregelen om het gedrag van medewerkers en culturele aspecten binnen organisaties te sturen. Het zijn beheersmaatregelen die invloed hebben op de motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en normen en waarden van medewerkers. Bij soft controls ligt de nadruk op het creëren van een motiverende en stimulerende omgeving. In de veronderstelling dat daarmee de persoonlijke doelstellingen in het verlengde van de organisatiedoelstellingen komen te liggen en de werknemer daarmee altijd handelt in belang van de organisatie. Voorbeelden hiervan zijn: voorbeeldgedrag van directeur bestuurder en het managementteam, integriteitscodes, klokkenluidersregeling en communiceren over het fraudebeleid van de organisatie met het voltallige personeel. Het Grootslag is zich bewust van frauderisico's en heeft diverse maatregelen ingesteld die frauduleuze handelingen voorkomen, dan wel tijdig ontdekken.

Bij de gesprekken met de medewerkers ter voorbereiding op het werkplan en de begroting voor 2025 hebben we, net als voorgaand jaar, 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).

De belangrijkste frauderisico's bij Het Grootslag zijn op het gebied van:

1. Woningtoewijzing
2. Aanbestedings- en offerteprocedure
3. Betalingsverkeer
4. Leningen
5. Spookfacturen

### 1. Woningtoewijzing

Bij woningtoewijzingen bestaat het risico dat de woning niet in overeenstemming met in- of externe normen en regelgeving wordt toegewezen. Daarom is er intern beleid opgesteld ten aanzien van het toewijzen van woningen. Het systeem van woningtoewijzing is transparant voor de woningzoekende. Ook is het systeem zo ingericht dat de juiste toewijzing achteraf kan worden vastgesteld. Bij afwijkingen beslist de directeur bestuurder samen met de manager Klant&Wonen, op advies van het team Leefbaarheid of Verhuur. De inkomenstoetsingen die gehanteerd worden bij de woningtoewijzing worden integraal gecontroleerd door de controller.

### 2. Aanbestedings- en offerteprocedure

Hierbij bestaat het risico dat de gunning niet plaatsvindt volgens de procedure, waardoor nadeel of schijn van belangenverstrengeling kan ontstaan. We hebben hiervoor een aantal beheersmaatregelen ingericht. Uitnodigingen aan aannemers zijn op basis van vooraf vastgestelde selectiecriteria. Ook is er sprake van deugdelijke dossiervorming. Dat we hierin kunnen verbeteren, realiseren we ons terdege. Vandaar dat we in 2025 ons inkoop- en aanbestedingsbeleid gaan actualiseren.



### 3. Betalingsverkeer

Het Grootslag wil niet dat op onrechtmatige wijze gelden worden onttrokken aan de corporatie. Daarom is er een functiescheiding tussen het klaarzetten en ondertekenen van betalingen. Ook is er altijd een 4-ogen-principe bij bankbetalingen en gaan we vertrouwelijk om met wachtwoorden. Vast onderdeel van de controle van de betalingen is een aanvullende steekproef op de juistheid van bankrekeningnummers, naast de functiescheiding voor de invoer/wijziging van bankrekeningnummers in ons primaire systeem.

### 4. Leningen

Het risico is aanwezig dat het aantrekken van leningen niet onafhankelijk gebeurt. Dit ondervangen we door een offerteaanvraag die wordt voorbereid door de manager Financiën in samenspraak met de controller en directeur bestuurder. Van alle communicatie rondom lening-offertes/transacties gaat een kopie naar de controller en de directeur bestuurder, verder is sprake van deugdelijke dossiervorming. De besluitvorming vindt plaats door de directeur bestuurder in bijzijn van de controller en manager Financiën. Feitelijk kan gesproken worden van een 6-ogen-principe.

### 5. Spookfacturen

We erkennen dat het mogelijk is dat we een factuur kunnen ontvangen zonder tegenprestatie. Wanneer we als Het Grootslag geen opdracht hebben gegeven tot levering van goederen of een dienst, dan wordt dat in de basis getackeld in het proces van factuurbehandeling. De betreffende medewerker moet een akkoord geven voor de prestatie, evenals zijn manager (voor budget). Het kan zijn dat er sprake is van een administratieve vergissing of fraude. Daarnaast hanteren wij het beleid dat bij nieuwe crediteuren en/of wijziging van bankgegevens dit in het primaire systeem verwerkt wordt door een medewerker die niet betrokken is bij de reguliere factuurafhandeling (dus geen medewerker van afdeling Financiën of Vastgoed). Wanneer de betrokken medewerker twijfels heeft, meldt hij deze aan de manager Financiën (of aan de directeur bestuurder, wanneer het een factuur betreft die betrekking heeft op een inkoop van de afdeling Financiën).

Op grond van onze frauderisicoanalyse is gebleken dat de restrisico's voor Het Grootslag beperkt zijn.



## 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 2024 bestaat de RvT uit vijf personen, waarvan twee vrouwen (40%) en drie mannen (60%). Het bestuur van de organisatie bestaat in 2024 uit één man.

### **Bestuurder**

De bestuurder, de heer J.Th. Kröger behaalde in het verslagjaar 26 PE (permanente educatie) punten en had 1 nevenfunctie, te weten raadslid van gemeente Schagen.

### **Compliance**

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

### **Governance**

Bestuur en RvT onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2020. Goede governance helpt problemen te voorkomen, daarom inspecteert de Aw periodiek woningcorporaties. In de toezichtbrief 2024 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 2024 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 2024 en decharge verleend aan de bestuurder.

Namens de Raad van Toezicht,

M.A. (Marc) Le Belle  
Voorzitter  
Wervershoof, 6 juni 2025

#### VERKLARING BESTUUR

Het bestuur van Het Grootslag besluit het positieve resultaat na belastingen van € 50,1 miljoen ten gunste van het eigen vermogen te brengen.

#### BESTEDING MIDDELEN IN HET BELANG VAN DE VOLKSHUISVESTING

Het bestuur verklaart dat alle uitgaven in het verslagjaar 2024 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, 8 april 2025



## Jaarverslag 2024 Huurdersraad De Driehoek

---

### Inleiding

Huurdersraad De Driehoek is gesprekspartner voor Het Grootslag op alle onderwerpen van beleid en beheer die voor haar huurders nu en huurders van de toekomst van belang kunnen zijn. De Huurdersraad zorgt voor betekenisvolle inspraak op organisatieniveau. Het belang van de huurders staat bij de Huurdersraad op 1.

### Samenstelling

Huurdersraad De Driehoek is in maart 2021 opgericht, als opvolger van de voormalige Huurdersvereniging De Driehoek. De heer Piet van Klaveren, de voorzitter, vormt samen met vicevoorzitter de heer Rob Bakker het dagelijks bestuur van de Huurdersraad. De Huurdersraad bestaat per 31-12-2024 uit 11 leden. In 2024 namen er vijf leden afscheid, werd er 1 nieuw lid verwelkomd en 1 nieuw lid voorgedragen voor benoeming per 01-01-2025.

### Werkgroepen

Tot het voorjaar van 2024 werd gewerkt met diverse werkgroepen om voorwerk te doen voor zaken die in de Huurdersraad geagendeerd worden. Dit had als gevolg dat de discussie over zaken veelal in de werkgroepen plaatsvond in plaats van in de Huurdersraadvergadering. In het voorjaar van 2024 is besloten te stoppen met de werkgroepen Sociaal Domein en Leefbaarheid, Strategisch vastgoedbeleid en de Klachtencommissie. De werkgroepen Beste Buurt Idee en PR & Communicatie zijn blijven bestaan.

### Vergaderingen 2024

#### *Interne vergaderingen van de Huurdersraad*

Huurdersraad De Driehoek had vier interne vergaderingen. In deze vergaderingen stond onder andere de organisatievorm en rechtspositie van de Huurdersraad centraal. Er is uitgebreid gesproken over een voorstel om de bestaande organisatievorm van de Huurdersraad om te zetten naar de rechtsvorm van een stichting. Op 19-09-2024 hebben de leden hierover gestemd. Er was geen meerderheid voor een omzetting naar een rechtsvorm van een stichting, en de huidige organisatievorm van de Huurdersraad wordt gehandhaafd.

Overige onderwerpen van gesprek waren 'de relatie van de Huurdersraad ten opzichte van haar achterban', 'onafhankelijke communicatie van de Huurdersraad naar haar achterban' en 'de prestatieafspraken'.

#### *Vergaderingen met de directeur-bestuurder van Het Grootslag*

Huurdersraad De Driehoek vergaderde zevenmaal met de directeur bestuurder en de managers van Het Grootslag. De Huurdersraad stemde in met het Reglement bewonerscommissies, bracht positief advies uit op het Huurprijsbeleid 2024, de Wijziging algemene huurvoorwaarden, het Leefbaarheidsbeleid, het Beleid Thuisaccu in onze huurwoningen, het jaarverslag 2023, het Werkplan 2025 en de Begroting 2025.

### Overige overleggen

- De werkgroepen kwamen zesmaal bijeen.
- Er vond tien keer bestuurlijk overleg plaats tussen de Huurdersraad en Het Grootslag.



- Twee afgevaardigde leden hebben drie provinciale vergaderingen van de Woonbond bijgewoond.
- Vier afgevaardigde leden van de Huurdersraad hebben eenmaal met de Raad van Toezicht vergaderd, dit betreft een jaarlijks terugkerend overleg.

#### Prestatieafspraken gemeenten

Op basis van een woonvisie van de gemeente maakt Huurdersraad De Driehoek per gemeente (Drechterland en Medemblik) en woningstichting Het Grootslag meerjarige prestatieafspraken. De looptijd daarvan is vier jaar. Daarnaast wordt er ieder jaar een jaarschijf opgesteld. Daarin staan de concrete plannen die we dat jaar uitvoeren. Daarbij wordt gekeken of de plannen nog actueel zijn of aangepast moeten worden. Voorwaarde is dat ze passen binnen de prestatieafspraken. Vanuit de Huurdersraad zijn per gemeente twee leden afgevaardigd voor de Prestatieafspraken. Zij nemen deel aan de ambtelijke en bestuurlijke overleggen prestatieafspraken.

In 2024 zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Drechterland en Medemblik. In de prestatieafspraken met Drechterland staan veel plannen om weer te gaan bouwen in de gemeente. Ook zijn er mooie afspraken gemaakt rondom de leefbaarheid. De gemeente Medemblik wil, samen met Het Grootslag en De Woonschakel, gemiddeld 100 sociale huurwoningen per jaar bijbouwen. Bij nieuwbouwprojecten moet 35% van de woningen sociale huur zijn.

#### Betrokkenheid bij procedures commissarissen en bestuurder

Huurdersraad De Driehoek heeft een vaste zetel in de werving- en selectiecommissies bij alle benoemingen.

#### *Herbenoeming commissaris*

De Huurdersraad bracht positief advies uit op de herbenoeming van de heer G. van Bortel. De heer Van Bortel is benoemd op voordracht van Huurdersraad De Driehoek.

#### *Benoeming commissaris*

De Huurdersraad was vertegenwoordigd in de selectiecommissie voor de werving van een nieuwe commissaris benoemd op voordracht van de Ondernemingsraad van Het Grootslag.

#### *Benoeming directeur-bestuurder*

De huidige bestuurder van Het Grootslag, de heer Kröger, treedt af per 01-05-2025. De Huurdersraad heeft input geleverd op het profiel dat is opgesteld voor de werving van een nieuwe directeur- bestuurder en was vertegenwoordigd in de twee adviescommissies die in gesprek gingen met kandidaten en die een advies uitbrachten aan de selectiecommissie.

#### Tot slot

In 2025 zet Huurdersraad De Driehoek in op zichtbaarheid en communicatie naar haar achterban toe.





## Jaarverslag 2024 Raad van Toezicht

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 heeft in zijn vergadering op 14-06-2024 de Visie op besturen en toezichthouden en de bijbehorende Toezichtkaders vastgesteld. In die Visie zijn ook de gedeelde waarden beschreven die de basis vormen voor de samenwerking tussen de leden van de RvT en het bestuur. Hiermee vervallen de beleidsdocumenten Toezichtvisie (2019) en Toezichtkaders Woningstichting Het Grootslag (2015).

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 RvT opereren wij als team, met respect voor elkaar, bestuur en werkorganisatie, loyaal aan de missie van de organisatie en met een gezonde dosis 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 in Hoogkarspel-Zuid;
  - 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 2025;

### 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.

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. Het betreft; de Statuten, de Integriteitscode, de Regeling Omgaan met melden van een (vermoeden van een) misstand of onregelmatigheid (voorheen Klokkenluidersreglement), de Governancecode Woningcorporaties, de reglementen van de Auditcommissie en 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. Deze zijn te vinden op [www.wst-hetgrootslag.nl](http://www.wst-hetgrootslag.nl).

---

#### 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 2024 niet afgeweken van de code en hebben mede op basis van de handreiking van Aedes binnen de RvT, bestuur en met de medewerkers stil gestaan bij de code en dan in het bijzonder bij het in eigendom hebben van vastgoed. De RvT als geheel en de bestuurder voldoen allen aan de eisen van onafhankelijkheid zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties (Principe 3). Jaarlijks, of eerder wanneer nodig, wordt dit onderwerp geagendeerd en/of besproken bij veranderingen van functies 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 2024 geen wijzigingen gekend qua personele invulling.

Eind 2024 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 2024 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 2023, de liquiditeitsprognoses, de meerjarenbegroting 2025-2029, het Treasury jaarplan 2025, 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 onze maatschappelijke opgaven op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit, strategisch vastgoedbeleid en projecten in het kader van groot-onderhoud/verduurzaming en sloop/nieuwbouw. De commissie heeft de werkzaamheden in 2024 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 Actualisatie Routekaart Duurzaamheid 2024, de Verhuurrapportage 2023, de Leefbaarheidsrapportage 2023, de Jaarrapportage klachten 2023, Huurprijsbeleid 2024, de Nationale Prestatieafspraken, de investeringsbegroting, en Leefbaarheidsbeleid.

## 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.

Het belangrijkste onderwerp van gesprek in de remuneratiecommissie was de toekomstige pensionering (en opvolging) van de bestuurder op 1 mei 2025.

Het gehele jaar werd Het Grootslag geleid door bestuurder de heer Kröger.

De remuneratiecommissie heeft eenmaal een formeel beoordelingsgesprek gehad met de bestuurder en heeft daarnaast meerdere informele overleggen gehad over zijn functioneren en het opstellen van de Visie op besturen en toezichthouden en de bijbehorende Toezichtkaders en de Ondernemingsvisie 2025-2030.

De samenwerking met de RvT kwam aan de orde in het beoordelingsgesprek over het jaar 2023 en de plannen voor 2024/2025, als ook tijdens de zelfevaluatie van de RvT.

De beloning van de bestuurder valt in 2024 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 staan in het jaarverslag vermeld. Het jaarverslag wordt op de website van Het Grootslag gepubliceerd.

De belangrijkste onderwerpen die in de commissie zijn besproken zijn de beoordeling, (her) benoeming van commissarissen en de procedure voor de benoeming van een nieuwe bestuurder:

### Herbenoeming commissaris

De eerste termijn van de heer Van Bortel loopt af per 12-02-2025. De heer Van Bortel heeft zitting in de RvT op voordracht van Huurdersraad De Driehoek. De RvT heeft Huurdersraad De Driehoek gevraagd advies uit te brengen op een herbenoeming van de heer Van Bortel voor een tweede zittingstermijn. De Huurdersraad bracht op 17-10-2024 een positief advies uit op deze herbenoeming.

De RvT heeft de heer Van Bortel bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw) voorgedragen voor herbenoeming voor een tweede termijn. De Aw bracht op 20-12-2024 een positieve zienswijze uit. Op 13-12-2024 heeft de RvT, het besluit genomen dat de heer Van Bortel per 12-02-2025 wordt



herbenoemd voor een tweede zittingstermijn. Dit besluit werd genomen onder opschortende voorwaarde van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties. De tweede zittingstermijn loopt van 12-02-2025 tot en met 11-02-2029.

### **Benoeming commissaris**

De tweede termijn van mevrouw Gerritsen eindigt op 16-02-2025. Mevrouw Gerritsen heeft zitting in de RvT op voordracht van de ondernemingsraad (OR). De werving voor een nieuwe commissaris heeft plaatsgevonden waarbij de Ondernemingsraad zitting had in de selectiecommissie en deelnam aan de brievenselectie en de beide gespreksrondes met de kandidaten. Bij de selectie is gebruik gemaakt van de 'Profielschets en samenstelling RvT'. De kandidaat diende te voldoen aan de eisen voor het aandachtsgebied 'Zorg en Welzijn'. De OR heeft mevrouw Houwen, geboren op 04-07-1971, woonachtig te Andijk, voorgedragen als lid van de Raad van Toezicht.

De Raad van Toezicht heeft mevrouw Houwen bij de Aw voorgedragen voor benoeming als lid van de raad van toezicht. Op 13-12-2024 heeft de RvT, het besluit genomen dat mevrouw Houwen per 01-02-2025 wordt benoemd als lid van de RvT. Dit besluit werd genomen onder opschortende voorwaarde van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties. De Aw bracht op 31-12-2024 een positieve zienswijze uit. De eerste zittingstermijn loopt van 01-02-2025 tot en met 31-01-2029.

### **Benoeming directeur-bestuurder**

Per 01-05-2025 gaat de heer Kröger, met pensioen. Voor de werving voor een opvolger heeft de selectiecommissie, bestaande uit mevrouw Gerritsen en de heer Le Belle, ondersteund door de ambtelijk secretaris van de RvT, een extern gespecialiseerd bureau in de arm genomen. Bij het opstellen van het profiel zijn de medewerkers, OR en Huurdersraad De Driehoek om input gevraagd.

Op basis van het profiel heeft het gespecialiseerde bureau de werving gedaan. Er zijn ruim 20 sollicitaties op binnengekomen, waarvan er 7 zijn voorgedragen aan de selectiecommissie. De selectiecommissie heeft 3 kandidaten ontvangen voor een eerste gesprek. Hier waren ook de manager Vastgoed (namens het MT) en de bestuursondersteuner bij aanwezig. De RvT vindt het belangrijk dat er een goed gevoel is over de kandidaten bij de afvaardiging van de organisatie.

Na het eerste gesprek zijn er 2 kandidaten uitgenodigd voor de 2e ronde; een gesprek met twee commissies. In beide commissies waren MT, RvT, OR en Huurdersraad vertegenwoordigd. De selectiecommissie heeft na de selectiegesprekken en gehoord hebbende de leden van de OR, MT en Huurdersraad, na zorgvuldig afwegen besloten de RvT te adviseren het voorgenomen besluit te nemen om mevrouw Timmermans te benoemen als directeur-bestuurder van woningstichting Het Grootslag. De RvT heeft dit advies overgenomen en na het ontvangen van een positief advies van de OR en een positieve zienswijze van de Aw mevrouw Timmermans per 01-04-2025 benoemd als directeur-bestuurder.



## ZELFEVALUATIE EN DESKUNDIGHEIDSBEVORDERING

De zelfevaluatie van de RvT heeft plaatsgevonden op 04-10-2024. De zelfevaluatie wordt om het jaar door een extern adviseur begeleid: in 2024 vond de zelfevaluatie plaats zonder externe begeleiding. Er is tijdens de zelfevaluatie gesproken over hoe de commissarissen ieder hun rol invullen en hier is feedback op gegeven. Er is gesproken over de samenwerking van de RvT onderling en met de bestuurder.

Aandacht is besteed aan mogelijke verwevenheden en/of belangenverstrengeling.

De voorzitter, leden en bestuurder gaven aan dat er geen wijzigingen zijn in ieders vastgoedbezit, (neven)functies, en/of verwevenheden waar de RvT nog niet van op de hoogte is gebracht.

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.

## 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 2024 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 jaarlijks overleg gehad met (een delegatie van) de Huurdersraad De Driehoek. De RvT heeft ook jaarlijks overleg gehad met de 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.



## INHOUD VAN HET TOEZICHT

In 2024 vergaderde de RvT zes keer regulier met de directeur bestuurder. In deze 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 2024, het Werkplan 2025, de Begroting 2025, 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.

Naast de reguliere vergaderingen heeft er in 2024 een sessie plaatsgevonden over de nieuwe ondernemingsvisie en een tweedaagse met RvT, bestuur en MT.

De volgende thema's zijn aan bod gekomen tijdens de reguliere vergaderingen en de tweedaagse:

- Mogelijke (fraude)risico's voor de organisatie, zoals cybercriminaliteit;
- Ontwikkelingen rondom de Woondeals;
- Huuraanpassingen en wijziging in de oude Nationale Prestatieafspraken (2022-2026);
- Nieuwe Nationale Prestatieafspraken (2025-2030);
- Solidariteit binnen Aedes, hierbij is onder meer gesproken over de samenwerking binnen de woonregio Noord-Holland-Noord en dan in het bijzonder de Governance;
- Rondgang van de nieuwbouwprojecten en duurzaamheidsprojecten;
- Risicobereidheid, welke keuzes kunnen en moeten wel/niet maken, wanneer we de interne ratio's bereiken. Hierbij zijn gelijk ook de interne ratio's aan de orde gesteld en voor 2025 vastgesteld;
- Een toelichting op en discussie over (de gevolgen van) het Regeerakkoord, de Nationale Prestatieafspraken, Solidariteit binnen Aedes en handreikingen van de Aw.

De controller is standaard aanwezig bij de vergaderingen van de RvT met de bestuurder. De bestuursondersteuner fungeert als ambtelijk secretaris van de raad van toezicht en woont in die hoedanigheid alle vergaderingen van de RvT bij en maakt ook verslag van de RvT zelfevaluatie.

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.

De manager Vastgoed is aanwezig bij vergaderingen met vastgoed gerelateerde onderwerpen van substantiële omvang en de goedkeuring van investeringsbesluiten.

De manager Klant & Wonen is aanwezig bij vergaderingen over leefbaarheid, verhuur, klantencontacten en kwaliteit.

Dit alles levert een waardevolle aanvulling op, ook in het licht van de belangrijke maatschappelijke taak van Het Grootslag.

De RvT vergaderde in 2024 vier keer zonder de directeur-bestuurder. Tweemaal in het kader van een benoeming, te weten de benoeming van de directeur-bestuurder, en de benoeming van een lid in de RvT. En jaarlijks vergadert de RvT met de OR en een afvaardiging van Huurdersraad De Driehoek.

In 2024 hebben we evenals in 2023 aan de hand van de handreiking 'Opnieuw beoordelen vastgoedbezit' het gesprek gevoerd over vastgoedbezit van bestuurder, managers, medewerkers en commissarissen. Geconstateerd is dat commissarissen, bestuurder, managers en medewerkers van Het Grootslag geen vastgoedportefeuille (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren.





De RvT verzamelde in 2024 actief informatie en kennis binnen en buiten Het Grootslag, op een onafhankelijke manier. Alle informatie is volgens het reglement Raad van Toezicht beschikbaar gemaakt. Deze documenten stonden op de jaaragenda voor de vergaderingen van de RvT. De RvT voelt zich door de bestuurder uitgenodigd om samen na te denken over zaken die de bestuurder scherp te houden.

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 2024 dat Het Grootslag, Huurdersraad De Driehoek en de gemeenten hierin samenwerken als partners in de prestatieafspraken.

#### *Evaluatie accountant*

De RvT gaf opdracht aan Share Impact Accountants om het Bestuursverslag en de Jaarrekening 2023 te controleren. De RvT nam kennis van de verklaringen en rapportages.

De samenwerking met de accountant is in 2024 niet geëvalueerd, dit staat op de agenda voor 2025 omdat dan een keuze gemaakt moet worden het contract met Share Impact Accountants te verlengen, of een aanbestedingsprocedure te starten voor het aantrekken van een andere accountant. Wel hebben RvT, bestuurder, controller en de manager Financiën na afloop van de bespreking van de Jaarrekening 2023 de samenwerking met de accountant uitgebreid besproken.

#### *Nieuwbouw*

De RvT steunt de Woondeal voor meer en snellere nieuwbouw in de hele regio. De RvT ziet dat Het Grootslag zich actief inzet om nieuwe betaalbare sociale huurwoningen te bouwen. Maar helaas zijn er onvoldoende locaties beschikbaar. We willen wel meer bouwen, maar we kunnen niet!

De RvT is verheugd met het feit dat de gemeente Drechterland hard werkt aan de ontwikkeling van Hoogkarspel-Zuid. De heer Kröger heeft hiervoor stevig gelobbyd bij de provincie en het nieuwe College van B&W benadrukt de noodzaak van het ontwikkelen van deze locatie. Met een wachttijd van meer dan 10 jaar op een huurwoning in deze gemeente is het goed nieuws als er gebouwd gaat worden.

In 2024 heeft Het Grootslag uiteindelijk 40 nieuwbouwwoningen en 16 tijdelijke woningen gebouwd, echter zal de oplevering pas in het eerste halfjaar van 2025 plaatsvinden. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat we te maken hebben met netcongestie. Maar de grootste belemmeringen 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, een gebrek aan beschikbare grond, een stijgende rente, hoge bouwkosten en minder beschikbaarheid van bouwcapaciteit (personeel en materialen). De organisatie zit niet stil en de RvT waardeert dit. 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.

#### *Risicobeheer*

In 2022 heeft de Autoriteit Wonen (Aw) specifiek aandacht gevraagd over datakwaliteit. De bestuurder heeft naar aanleiding hiervan maatregelen genomen en deze zijn met enige regelmaat besproken. In 2024 heeft de Aw de aandacht gevraagd voor fraude binnen de sector. De organisatie heeft het risicobeheer geactualiseerd voor 2024/2025 opnieuw de risico's vastgesteld. Het





risicomanagement is een regelmatig terugkerend onderwerp geworden in het overleg van de RvT met de bestuurder.

### 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 de raad 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.

Er zijn nieuwe medewerkers in dienst gekomen waarvan enkelen ook weer vertrokken omdat de samenwerking niet passend was. De RvT waardeert het dat Het Grootslag haar vacatures telkens weer weet te invullen in deze krappe arbeidsmarkt. De RvT vindt het belangrijk dat de bedrijfscultuur intact blijft en dat de kwaliteit waar mogelijk verbetert.

De RvT is van mening dat goed zichtbaar is dat de organisatie extra aandacht heeft voor de processen, datakwaliteit, vastlegging en borging. Dit is extra van belang gezien het feit dat de huidige bestuurder het vertrouwen geniet van de organisatie en er een bestuurswissel aanstaande is. Bij het zoeken naar een nieuwe bestuurder is dit een belangrijk aandachtspunt geweest, omdat het cruciale factor is voor de organisatie. De RvT heeft veel vertrouwen in de toekomst van de organisatie, ook na de bestuurswissel.

### *Aedes benchmark*

De RvT is verheugd dat Het Grootslag voor het derde jaar op rij landelijk gezien de beste score heeft behaald bij de Aedes Benchmark. De uitkomsten van de Aedes benchmark bevestigen het beeld dat de RvT van de organisatie heeft. De RvT heeft de organisatie gefeliciteerd met het resultaat. De RvT en de bestuurder erkennen dat hoge scores binnen de Aedes Benchmark geen doel op zich is, maar dat het past binnen hoe de organisatie werkt. Denk hierbij aan de extra duurzaamheidsingrepen die hebben plaatsgevonden in woningen waar de woonlasten het hoogst zijn.

### TOT SLOT

De RvT neemt zijn 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 er is volgens de RvT altijd ruimte voor verbetering en vooruitgang.

De ontwikkelingen zullen ook in 2025 verder gaan. Dat vraagt van Het Grootslag, haar medewerkers, belanghouders een voortdurende inzet en flexibiliteit. We houden elkaar hierin scherp. Zo blijven we zorgen voor voldoende beschikbare, betaalbare en duurzame woningen in wijken en buurten waar het prettig wonen is.

Wij danken de medewerkers, leden van Huurdersraad De Driehoek, en alle belanghebbenden voor wat is bereikt is en voor wat we nog gaan met elkaar gaan bereiken de komende jaren. We blijven ons ook in 2025 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. K.L. Houwen

Dhr. A. Stoelinga



## Jaarverslag 2024 Raad van Toezicht – bijlagen

### Bijlage 1 Samenstelling van het bestuur en de Raad van Toezicht d.d. 31-12-2024

#### In dienst en nevenfuncties van de bestuurder:

| Naam                 | Geboortedatum | Start huidige functie | In dienst sedert <sup>12</sup> | PE-punten 2024 |
|----------------------|---------------|-----------------------|--------------------------------|----------------|
| J. Th. (Hans) Kröger | 13-09-1957    | 01-03-2004            | 01-03-2004                     | 26             |

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<br>Functie<br>Commissie                                                                 | (Her)benoeming en einde zittingsduur |                   |                   | Beroep                                                                   | Nevenfuncties                                             | PE-punten 2024                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                                                                  | Benoemd                              | Her-benoeming     | Beëindiging       |                                                                          |                                                           |                                                                 |
| Dhr. M.A. (Marc) Le Belle<br><b>Voorzitter</b><br>Remuneratie (lid)                              | 01-03-2019                           | 01-03-2023        | <b>28-02-2027</b> | Advocaat                                                                 |                                                           | 17                                                              |
| Mevr. J. (Jacqueline) Gerritsen<br><b>vicevoorzitter</b><br>Remuneratie (Vz)<br>Vastgoed & Wonen | 17-02-2017                           | 17-02-2021        | <b>16-02-2025</b> | Secretaris raad van bestuur/ raad van toezicht                           | Lid RvT Stichting GCA                                     | 0 (In 2022 9PE en in 2023 7PE = 16-> Gemiddelde 5,3PE per jaar) |
| Dhr. A. (Arjen) Stoelinga<br><b>Lid</b><br>Auditcommissie (Vz)                                   | 01-01-2020                           | 01-01-2024        | 31-12-2027        | Manager Bedrijfsvoering                                                  |                                                           | 47                                                              |
| Dhr. G. (Gerard) van Bortel<br><b>Lid</b><br>Vastgoed & Wonen (Vz)                               | 12-02-2021                           | <b>12-02-2025</b> | 11-02-2029        | Universitair docent TU Delft                                             | Lid RvC woningcorporatie Rochdale en lid bestuur Woonbond | 17                                                              |
| Mevr. D.J.M. (Dorrie) Braakman<br><b>Lid</b><br>Auditcommissie<br>Vastgoed & Wonen               | 01-03-2023                           | <b>01-03-2027</b> | 28-02-2031        | Finance Director / Manager business control / Senior business controller | Lid RvT Stichting Kleinschalig Wonen Westwoud             | 56                                                              |

<sup>12</sup> 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 2024**

### *RvT vergadering 26-01-2024*

- De heer Stoelinga wordt per 01-01-2024 herbenoemd als lid van de RvT.
- De RvT stelt de samenstelling van haar commissies vast.
- De RvT stelt de selectieprocedure voor de werving van een nieuwe bestuurder vast.

### *RvT vergadering 12-04-2024*

- De RvT geeft goedkeuring op het bestuursbesluit *Vaststellen Huurprijsbeleid 2024*, onder voorbehoud van een positief advies van Huurdersraad De Driehoek.
- De RvT geeft goedkeuring op het bestuursbesluit *Gunning Slotlaan Wervershoof aan Kuin BV en aankoopgrond*.

### *RvT vergadering 14-06-2024*

- De RvT stelt het Jaarverslag en jaarrekening 2023 vast en verleent decharge aan de statutair directeur voor het gevoerde beleid en beheer, en aan de raad van toezicht voor het gehouden toezicht.
- De RvT geeft goedkeuring op het bestuursbesluit *Vaststellen Ondernemingsvisie 2025-2030*.
- De RvT geeft goedkeuring op het bestuursbesluit *Vaststellen Bestuursreglement 2024*.
- De RvT stelt de 'Visie op besturen en toezichthouden' vast.
- De RvT stelt de aangepaste Profielschets en samenstelling Raad van Toezicht vast.
- De RvT stelt het functieprofiel Commissaris met aandachtsgebied Zorg en Welzijn vast.
- De RvT stelt de 'Procedure en planning werving lid RvT' vast.

### *RvT vergadering 03-10-2024*

- De RvT neemt het voorgenomen besluit tot herbenoeming van de heer G. Van Bortel als commissaris van de RvT per 12 januari 2025 onder voorbehoud van een positief advies van Huurdersraad De Driehoek en een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties.

### *RvT vergadering 11-10-2024*

- De RvT neemt in deze vergadering geen besluiten.

### *RvT vergadering 16-10-2024*

- De RvT neemt het voorgenomen besluit mevrouw A. Timmermans als directeur-bestuurder van woningstichting Het Grootslag te benoemen, onder voorbehoud van een positief advies van de Ondernemingsraad en een positieve zienswijze van de minister.

### *RvT vergadering 25-10-2024*

- De RvT neemt het besluit dat mevrouw K.L. Houwen bij de Autoriteit woningcorporaties wordt voorgedragen voor benoeming als lid van de raad van toezicht.

### *RvT vergadering 13-12-2024*

- De RvT geeft goedkeuring op het bestuursbesluit *Vaststellen Treasury jaarplan 2024*.
- De RvT geeft goedkeuring op het bestuursbesluit *Vaststellen Investeringsbegroting 2025-2029*.



- De RvT geeft goedkeuring op het bestuursbesluit *Vaststellen Financiële meerjarenbegroting 2025-2029 inclusief de risicoparagraaf*, onder vermelding dat de RvT een huurverhoging van 4,5% onderstreept, dat een huurverhoging van 3,5% ook passend is in de begroting en dat Het Grootslag zich houdt aan de NPA.
- De RvT geeft goedkeuring op het *bestuursbesluit Vaststellen Werkplan 2025 'Scherp aan de wind'*.
- De RvT geeft goedkeuring op het bestuursbesluit *Vaststellen Interne streefwaarden financiële prestatie-indicatoren*.
- De RvT besluit dat de heer Van Bortel per 12-02-2025 wordt herbenoemd als lid van de Raad van Toezicht van woningstichting Het Grootslag. De zittingstermijn loopt van 12-02-2025 tot en met 11-02-2029. Dit besluit is onder opschortende voorwaarde van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties.
- De RvT besluit dat Mevrouw Houwen per 01-02-2025 wordt benoemd als lid van de Raad van Toezicht van woningstichting Het Grootslag. De zittingstermijn loopt van 01-02-2025 tot en met 31-01-2029. Dit besluit is onder opschortende voorwaarde van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties.
- De RvT besluit dat mevrouw Timmermans per 01-04-2025 wordt benoemd als directeur-bestuurder van Woningstichting Het Grootslag. De eerste zittingstermijn loopt van 01-05-2025 tot en met 31-04-2029.
- De RvT besluit dat mevrouw Braakman per 17-02-2025 wordt benoemd als vicevoorzitter van de Raad van Toezicht van Woningstichting Het Grootslag.
- De RvT besluit haar honorering per 1 januari 2025 aan te passen, gebaseerd op de geadviseerde bezoldigingsmaxima volgens de Beroepsregel (VTW), gebaseerd op het WNT-bedrag, klasse E.
- 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.



## Financieel Jaarverslag 2024

---

**Balans per 31 december 2024 (na bestemming resultaat)**

| ACTIVA                                                      | 31-dec-24      | 31-dec-23      |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                             | x € 1.000      | x € 1.000      |
| <b>Vaste activa</b>                                         |                |                |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                |                |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 478.005        | 425.718        |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 2.199          | 1.766          |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 20.067         | 20.475         |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 6.980          | 2.232          |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>                           | <b>507.251</b> | <b>450.191</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                |                |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | <b>1.293</b>   | <b>1.445</b>   |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                |                |
| Latente belastingvordering(en)                              | 92             | 95             |
| <b>Totaal Financiële vaste activa</b>                       | <b>92</b>      | <b>95</b>      |
| <b>Som der vaste activa</b>                                 | <b>508.636</b> | <b>451.731</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                |                |
| <b>Vorraden</b>                                             |                |                |
| Overige voorraden                                           | 101            | 39             |
| <b>Totaal Voorraden</b>                                     | <b>101</b>     | <b>39</b>      |
| <b>Vorderingen</b>                                          |                |                |
| Huurdebiteuren                                              | 46             | 67             |
| Overige vorderingen                                         | 597            | 598            |
| Overlopende activa                                          | 321            | 56             |
| <b>Totaal vorderingen</b>                                   | <b>964</b>     | <b>721</b>     |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | <b>653</b>     | <b>956</b>     |
| <b>Som der vlottende activa</b>                             | <b>1.718</b>   | <b>1.716</b>   |
| <b>Totaal activa</b>                                        | <b>510.354</b> | <b>453.447</b> |





| PASSIVA                                                     | 31-dec-24      | 31-dec-23      |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                             | x € 1.000      | x € 1.000      |
| <b>Eigen vermogen</b>                                       |                |                |
| Herwaarderingsreserve                                       | 248.672        | 210.788        |
| Overige reserves                                            | 126.700        | 114.442        |
| <b>Totaal eigen vermogen</b>                                | <b>375.372</b> | <b>325.230</b> |
| <b>Voorzieningen</b>                                        |                |                |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 811            | 3.583          |
| Overige voorzieningen                                       | 88             | 86             |
| <b>Totaal voorzieningen</b>                                 | <b>899</b>     | <b>3.669</b>   |
| <b>Langlopende schulden</b>                                 |                |                |
| Schulden/leningen overheid                                  | 2.194          | 2.308          |
| Schulden/leningen kredietinstellingen                       | 112.338        | 102.879        |
| Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV                  | 14.897         | 15.336         |
| Overige schulden                                            | 115            | 121            |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>                          | <b>129.544</b> | <b>120.644</b> |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                 |                |                |
| Schulden aan leveranciers                                   | 1.509          | 1.627          |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                | 1.289          | 769            |
| Schulden ter zake van pensioenen                            | 31             | 71             |
| Overlopende passiva                                         | 1.710          | 1.437          |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>                          | <b>4.539</b>   | <b>3.904</b>   |
| <b>Totaal passiva</b>                                       | <b>510.354</b> | <b>453.447</b> |

**Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2024**

| Functionele indeling                                                                   | 2024          | 2023           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
|                                                                                        | x € 1.000     | x € 1.000      |
| Huuropbrengsten                                                                        | 20.640        | 20.027         |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 375           | 384            |
| Lasten servicecontracten                                                               | -360          | -346           |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                  | -1.286        | -1.258         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | -7.403        | -7.572         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -1.841        | -1.596         |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                | <b>10.125</b> | <b>9.639</b>   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | -             | 575            |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | -35           | -54            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop                        | -             | -421           |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | <b>-35</b>    | <b>100</b>     |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | -414          | -5.385         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 45.330        | -5.318         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 166           | 434            |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                        | <b>45.082</b> | <b>-10.269</b> |
| Opbrengst overige activiteiten                                                         | 46            | 69             |
| Kosten overige activiteiten                                                            | -             | -              |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                                            | <b>46</b>     | <b>69</b>      |
| Overige organisatiekosten                                                              | -516          | -612           |
| Leefbaarheid                                                                           | -493          | -494           |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                          | 225           | 118            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | -2.456        | -2.270         |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                | <b>-2.231</b> | <b>-2.152</b>  |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                                      | <b>51.978</b> | <b>-3.719</b>  |
| Belastingen                                                                            | -1.836        | -1.641         |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                        | <b>50.142</b> | <b>-5.360</b>  |



## Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

|                                                           | 2024           | 2023          |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                           | x € 1.000      | x € 1.000     |
| <b><u>Operationele activiteiten</u></b>                   |                |               |
| <b>Ontvangsten:</b>                                       |                |               |
| Huren                                                     | 20.661         | 20.023        |
| Vergoedingen                                              | 517            | 525           |
| Overige bedrijfsontvangsten                               | 10             | 55            |
| Renteontvangsten                                          | 1              | -             |
| Saldo ingaande kasstroom                                  | <b>21.189</b>  | <b>20.603</b> |
| <b>Uitgaven:</b>                                          |                |               |
| Personeelsuitgaven                                        | 2.991          | 2.831         |
| Onderhoudsuitgaven                                        | 5.285          | 5.716         |
| Overige bedrijfsuitgaven                                  | 3.701          | 3.234         |
| Renteuitgaven                                             | 2.355          | 2.252         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat  | 59             | 177           |
| Verhuurderheffing                                         | -              | -159          |
| Leefbaarheid                                              | 69             | 71            |
| Vennootschapsbelasting                                    | 1.797          | 1.337         |
| Saldo uitgaande kasstroom                                 | <b>16.257</b>  | <b>15.459</b> |
| <b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b>     | <b>4.932</b>   | <b>5.144</b>  |
| <b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>               |                |               |
| <b>MVA ingaande kasstroom:</b>                            |                |               |
| Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille         | -2             | 552           |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop       | -              | -             |
| Saldo ingaande kasstroom MVA                              | <b>-2</b>      | <b>552</b>    |
| <b>MVA uitgaande kasstroom:</b>                           |                |               |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden            | 7.054          | 1.423         |
| Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden         | 6.180          | 8.134         |
| Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden                   | 1.273          | -             |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop           | -              | 185           |
| Investerings overig                                       | 63             | 227           |
| Saldo uitgaande kasstroom MVA                             | <b>14.570</b>  | <b>9.969</b>  |
| <b><u>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</u></b> | <b>-14.572</b> | <b>-9.417</b> |



## **Financieringsactiviteiten**

### **Ingaand:**

|                                   |        |   |
|-----------------------------------|--------|---|
| Nieuwe door WSW geborgde leningen | 10.000 | - |
|-----------------------------------|--------|---|

### **Uitgaand:**

|                                                              |     |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|-----|
| Aflossing door WSW geborgde leningen                         | 593 | 545 |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen | 70  | 70  |

### **Kasstroom uit financieringsactiviteiten**

|              |             |
|--------------|-------------|
| <b>9.337</b> | <b>-615</b> |
|--------------|-------------|

|                                |   |       |
|--------------------------------|---|-------|
| Wijziging kortgeldfaciliteiten | - | 2.000 |
|--------------------------------|---|-------|

|                                 |             |               |
|---------------------------------|-------------|---------------|
| <b>Mutatie liquide middelen</b> | <b>-303</b> | <b>-2.888</b> |
|---------------------------------|-------------|---------------|

|                                |     |       |
|--------------------------------|-----|-------|
| Liquide middelen per 1 januari | 956 | 3.844 |
|--------------------------------|-----|-------|

|                                  |             |               |
|----------------------------------|-------------|---------------|
| Liquide middelen per 31 december | 653         | 956           |
|                                  | <b>-303</b> | <b>-2.888</b> |



## **Toelichting op de jaarrekening 2024**

### **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 22 april 2025.

#### **Algemene grondslagen**

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

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

#### **Oordelen, schattingen en veronderstellingen**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld



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

### **Herwaardering vastgoedbeleggingen**

Het Grootslag waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de marktwaarde waarbij veranderingen in de marktwaarde in de winst- en verliesrekening worden verantwoord. De marktwaarde van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig 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 huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

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

##### **Complexindeling**

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

##### **Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed**

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

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

##### **Waardering na eerste verwerking**

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





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

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

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

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

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

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

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van Het Grootslag. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van 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 nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen
- een ingrijpende verbouwing

### **Ingrijpende verbouwing**

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

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

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

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

### **Herwaarderingsreserve**

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

### **Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde**

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

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Het Grootslag. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die daarom schattingonzekerheden in zich heeft.



De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024').

De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- het rekeningmodel maakt gebruik van een netto contante waardeberekening, gebaseerd op een exploitatieperiode van 60 jaar. De gehanteerde disconteringsvoet is vastgesteld op basis van de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet voor de corporatiesector als geheel. Deze wordt jaarlijks door de Autoriteit Woningcorporaties vastgesteld. De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- uitgegaan wordt van voortdurende exploitatie waarbij geen rekening gehouden wordt met bijvoorbeeld voorgenomen verkoop of sloop.
- De huuropbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het beleid van Het Grootslag en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoed. De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het eerder genoemde handboek.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm die is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Het Grootslag en zoals deze worden opgenomen onder 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de winst- en verliesrekening.

### **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 2024 een (ook voor een derde) onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

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

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde 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 onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

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

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### **Vastgoed**

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

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

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

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

#### **Herclassificatie van vastgoed**



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

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

## **Materiële vaste activa**

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

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

## **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 tijds waarde 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 vastgoedportefeuille.

### **Latente belastingvorderingen en -verplichtingen**

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

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

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





### **Overige voorzieningen**

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

### **Langlopende schulden**

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

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

### **Kortlopende schulden**

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

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



## **Grondslagen voor de resultaatbepaling**

### **Algemeen**

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

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

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

### **Huuropbrengsten**

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

### **Opbrengsten servicecontracten**

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

### **Lasten servicecontracten**

Hier worden de kosten verantwoord die bij de huurders als servicekosten in rekening worden gebracht.

### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

### **Personeelslasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. Het Grootslag neemt een verplichting op als Het Grootslag zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Het Grootslag de kosten hiervan op in een reorganisatievoorziening.

### **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 2024 (in duizenden euro's)

### ACTIVA

#### Vastgoedbeleggingen

|                                                         | 31-dec-24      | 31-dec-23      |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| DAEB vastgoed in exploitatie                            | 478.005        | 425.718        |
| niet-DAEB vastgoed in exploitatie                       | 2.199          | 1.766          |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden             | 20.067         | 20.475         |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 6.980          | 2.232          |
| <b>Totaal</b>                                           | <b>507.251</b> | <b>450.191</b> |

|                                             | DAEB vastgoed<br>in exploitatie |                | niet-DAEB vastgoed<br>in exploitatie |              |
|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------------------------|--------------|
|                                             | 2024                            | 2023           | 2024                                 | 2023         |
| Boekwaarde 1 januari                        | 425.718                         | 421.676        | 1.766                                | 1.987        |
| Mutatie in de boekwaarde:                   |                                 |                |                                      |              |
| Opleveringen                                | -                               | -              | -                                    | -            |
| Investerings                                | 6.958                           | 9.340          | 433                                  | 10           |
| Desinvesteringen                            | -                               | -211           | -                                    | -            |
| Herclassificatie                            |                                 | 69             | -                                    | -69          |
| Aanpassingen marktwaarde                    | 45.329                          | -5.156         | -                                    | -162         |
| Overige mutaties                            | -                               | -              | -                                    | -            |
| <b>Totaal van de mutaties</b>               | <b>52.287</b>                   | <b>4.042</b>   | <b>433</b>                           | <b>-221</b>  |
| <b>Boekwaarde 31 december</b>               | <b>478.005</b>                  | <b>425.718</b> | <b>2.199</b>                         | <b>1.766</b> |
| Inbegrepen ongerealiseerde<br>herwaardering | 236.830                         | 199.105        | 187                                  | 127          |

In 2024 is geen enkele woning opgeleverd. De investeringen betreffen de activering van verbeteringen in de vorm van duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast zijn 4 woningen teruggekocht die eerder onder voorwaarden verkocht waren. Deze zijn in verhuur genomen. Één woning is vanwege strategische redenen aangekocht en in verhuur genomen.

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 2024 toegenomen tot € 480,2 miljoen (2023: € 427,5 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. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat daarom onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

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

De berekening wordt uitgevoerd over een NCW-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de 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 woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

#### **Parameters woongelegenheden**

|                                          | <b>2024/2025</b> | <b>2026/2027</b> | <b>2028/2029</b> | <b>2030 e.v.</b> |
|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prijsinflatie                            | 3,60%/3,20%      | 2,70%/2,00%      | 2,00%            | 2,00%            |
| Looninflatie                             | 6,60%/4,30%      | 3,80%            | 3,8%/2,5%        | 2,50%            |
| Bouwkostenstijging                       | 6,60%/4,30%      | 3,80%            | 3,8%/2,5%        | 2,50%            |
| Leegwaardestijging Kop van Noord-Holland | 10,30%/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 onderscheid gemaakt in het doorexplotatie- en het uitpondscenario. De drie kenmerken zijn:

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





### EGW - Doorexploiteerscenario

| Bouwjaarklasse/<br>Grootte | <1940 | >=1940<br><1960 | >=1960<br><1975 | >=1975<br><1990 | >=1990 &<br><2005 / >=2005 |
|----------------------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|
| <40                        | 1.532 | 1.504           | 1.507           | 1.530           | 1.610 / 1.729              |
| >=40 & <60                 | 1.728 | 1.685           | 1.679           | 1.689           | 1.784 / 1.917              |
| >=60 & <80                 | 1.856 | 1.804           | 1.801           | 1.804           | 1.908 / 2.050              |
| >=80 & <100                | 1.982 | 1.923           | 1.929           | 1.926           | 2.040 / 2.190              |
| >=100 & <120               | 2.037 | 1.976           | 1.992           | 1.987           | 2.105 / 2.258              |
| >=120                      | 2.093 | 2.029           | 2.055           | 2.048           | 2.170 / 2.327              |

### MGW - Doorexploiteerscenario

| Bouwjaarklasse/<br>Grootte | <1940 | >=1940<br><1960 | >=1960<br><1975 | >=1975<br><1990 | >=1990 &<br><2005 / >=2005 |
|----------------------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|
| <40                        | 1.303 | 1.346           | 1.366           | 1.405           | 1.519 / 1.631              |
| >=40 & <60                 | 1.400 | 1.431           | 1.476           | 1.512           | 1.636 / 1.763              |
| >=60 & <80                 | 1.538 | 1.556           | 1.621           | 1.651           | 1.781 / 1.922              |
| >=80 & <100                | 1.726 | 1.727           | 1.803           | 1.824           | 1.961 / 2.116              |
| >=100 & <120               | 1.896 | 1.880           | 1.972           | 1.985           | 2.128 / 2.293              |
| >=120                      | 2.017 | 1.989           | 2.099           | 2.108           | 2.252 / 2.426              |

### Extramurale zorgeenheden - Doorexploiteerscenario

| Bouwjaarklasse/<br>Grootte | <1940 | >=1940<br><1960 | >=1960<br><1975 | >=1975<br><1990 | >=1990 &<br><2005 / >=2005 |
|----------------------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|
| <40                        | 1.243 | 1.301           | 1.309           | 1.438           | 1.670 / 1.779              |
| >=40 & <60                 | 1.363 | 1.407           | 1.422           | 1.547           | 1.790 / 1.919              |
| >=60 & <80                 | 1.511 | 1.538           | 1.560           | 1.680           | 1.934 / 2.081              |
| >=80 & <100                | 1.660 | 1.671           | 1.687           | 1.801           | 2.061 / 2.224              |
| >=100 & <120               | 1.811 | 1.804           | 1.820           | 1.926           | 2.187 / 2.359              |
| >=120                      | 1.942 | 1.920           | 1.939           | 2.040           | 2.300 / 2.481              |

### EGW - Uitpondscenario

| Bouwjaarklasse/<br>Grootte | <1940 | >=1940<br><1960 | >=1960<br><1975 | >=1975<br><1990 | >=1990 &<br><2005 / >=2005 |
|----------------------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|
| <40                        | 931   | 911             | 854             | 878             | 894 / 990                  |
| >=40 & <60                 | 1.032 | 997             | 937             | 936             | 944 / 1.070                |
| >=60 & <80                 | 1.101 | 1.058           | 990             | 974             | 979 / 1.123                |
| >=80 & <100                | 1.174 | 1.122           | 1.041           | 1.012           | 1.014 / 1.176              |
| >=100 & <120               | 1.208 | 1.153           | 1.062           | 1.030           | 1.030 / 1.200              |
| >=120                      | 1.242 | 1.184           | 1.083           | 1.047           | 1.046 / 1.223              |



| MGW - Uitpondscenario      |       |                 |                 |                 |                            |
|----------------------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|
| Bouwjaarklasse/<br>Grootte | <1940 | >=1940<br><1960 | >=1960<br><1975 | >=1975<br><1990 | >=1990 &<br><2005 / >=2005 |
| <40                        | 755   | 797             | 800             | 831             | 899 / 1.002                |
| >=40 & <60                 | 822   | 852             | 866             | 891             | 954 / 1.067                |
| >=60 & <80                 | 914   | 930             | 950             | 964             | 1.019 / 1.148              |
| >=80 & <100                | 1.032 | 1.031           | 1.050           | 1.049           | 1.095 / 1.244              |
| >=100 & <120               | 1.141 | 1.124           | 1.144           | 1.129           | 1.166 / 1.334              |
| >=120                      | 1.223 | 1.193           | 1.218           | 1.194           | 1.223 / 1.405              |

|                                                                          | 2024/2025 | 2026/2027 | 2028/2029 | 2030 e.v. |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Beheerskosten/vhe-EGW                                                    | 542,49    | 542,49    | 542,49    | 542,49    |
| Beheerskosten/vhe-MGW                                                    | 532,33    | 532,33    | 532,33    | 532,33    |
| Beheerskosten per zorgeneheid<br>(Extramuraal)                           | 490,61    | 490,61    | 490,61    | 490,61    |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                         |           |           |           |           |
| Drechterland                                                             | 0,092%    | 0,092%    | 0,092%    | 0,092%    |
| Medemblik                                                                | 0,126%    | 0,126%    | 0,126%    | 0,126%    |
| Hoorn                                                                    | 0,093%    | 0,093%    | 0,093%    | 0,093%    |
| Belastingen, verzekeringen en overige<br>zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,07%     | 0,07%     | 0,07%     | 0,07%     |

#### Opslagen, grondslagen en huurindexen contracthuren gereguleerde woningen vóór harmonisatie

|           | 2025               | 2026                   | 2027                   | 2028 e.v.              |
|-----------|--------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Opslag    | 0,00%-punt         | 0,50%-punt             | 0,50%-punt             | 0,50%-punt             |
| Grondslag | Loonindex<br>(t-1) | Prijsinflatie<br>(t-1) | Prijsinflatie<br>(t-1) | Prijsinflatie<br>(t-1) |

#### Bepaling huurindex op basis van opslag en grondslag

|                                                      | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028 e.v. |
|------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| Prijsinflatie                                        | 3,60% | 3,20% | 2,70% | 2,00% |           |
| Loonindex                                            | 6,60% | 4,30% | 3,80% | 3,80% |           |
| Grondslag in %                                       |       | 6,60% | 3,20% | 2,70% | 2,00%     |
| Huurindex                                            |       | 6,60% | 3,70% | 3,20% | 2,50%     |
| Huurderving (% van de huursom)                       |       | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00%     |
| Mutatiekans bij doorexpluiten                        |       | 6,93% | 6,93% | 6,93% | 6,93%     |
| Mutatiekans bij uitponden                            |       | 7,05% | 7,05% | 7,05% | 7,05%     |
| Verkoopkosten bij uitponden (% van<br>de leegwaarde) |       | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00%     |
| Disconteringsvoet                                    |       | 8,06% | 8,06% | 8,06% | 8,06%     |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,40% van de berekend waarde van de verhuureenheid op peildatum 31 december 2024.



### **Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed**

|                                                                       | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>2026</b> | <b>2027 e.v.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Instandhoudingsonderhoud/m2 bvo                                       |             |             |             |                  |
| - bedrijfsmatig onroerend goed                                        | 7,33        | 7,33        | 7,33        | 7,33             |
| - maatschappelijk onroerend goed                                      | 8,91        | 8,91        | 8,91        | 8,91             |
| - zorg onroerend goed                                                 | 11,84       | 11,84       | 11,84       | 11,84            |
| Mutatieonderhoud:                                                     |             |             |             |                  |
| Technisch onderhoud per m2 BVO                                        |             |             |             |                  |
| - bedrijfsmatig onroerend goed                                        | 12,29       | 12,29       | 12,29       | 12,29            |
| - maatschappelijk onroerend goed                                      | 14,89       | 14,89       | 14,89       | 14,89            |
| - zorg onroerend goed                                                 | 14,89       | 14,89       | 14,89       | 14,89            |
| 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                                                          | 0,092%      | 0,092%      | 0,092%      | 0,09%            |
| Medemblik                                                             | 0,126%      | 0,126%      | 0,126%      | 0,13%            |
| Hoorn                                                                 | 0,093%      | 0,093%      | 0,093%      | 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                                                     | 8,26%       | 8,26%       | 8,26%       | 8,26%            |

### **Parameters parkeerplaatsen**

|                                                                       | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>2026</b> | <b>2027 e.v.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Instandhoudingsonderhoud garagebox                                    | 227,82      | 227,82      | 227,82      | 227,82           |
| Beheerskosten - garagebox                                             | 46,24       | 46,24       | 46,24       | 46,24            |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                      |             |             |             |                  |
| Medemblik                                                             | 0,126%      | 0,126%      | 0,126%      | 0,126%           |
| 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                                                     | 7,68%       | 7,68%       | 7,68%       | 7,68%            |

### **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:

- Schematische vrijheid. Voor één complex is afgeweken van de beschouwingsperiode op basis van de modelparameters.
- 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<br>x € 1.000      In % |        |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------------------------|--------|
| Markthuurstijging           | Zie parameters            | 1,0%                | 190                                          | 0,04%  |
| Mutatiekans doorexploiteren | Zie parameters            | 1,0%                | 21.712                                       | 4,73%  |
| Onderhoud                   | Zie parameters            | 1,0%                | 320-                                         | -0,07% |
| Disconteringsvoet           | Zie parameters            | 1,0%                | 2.972-                                       | -0,65% |
| WOZ waarde                  | Zie parameters            | 1,0%                | 3.293                                        | 0,72%  |

| Parameters BOG/MOG | Gehanteerd in marktwaarde | Mogelijke afwijking | Effect op marktwaarde<br>x € 1.000      In % |        |
|--------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------------------------|--------|
| Markthuurstijging  | Zie parameters            | 1,0%                | 523                                          | 11,71% |
| Onderhoud          | Zie parameters            | 1,0%                | 240-                                         | -5,38% |
| Disconteringsvoet  | Zie parameters            | 1,0%                | 47-                                          | -1,06% |

| Parameters intramurale zorg | Gehanteerd in marktwaarde | Mogelijke afwijking | Effect op marktwaarde<br>x € 1.000      In % |        |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------------------------------|--------|
| Markthuurstijging           | Zie parameters            | 1,0%                | 910                                          | 7,79%  |
| Onderhoud                   | Zie parameters            | 1,0%                | 627                                          | 5,37%  |
| Disconteringsvoet           | Zie parameters            | 1,0%                | 126-                                         | -1,08% |

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**

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: € 392.727.464.

De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen (het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde) bedraagt: € 87.476.482.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is de in de regelgeving voorgeschreven methodiek uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. In 2024 is deze ingrijpend gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren. De belangrijkste wijziging betreft de disconteringsvoet, welke beter past bij het risicoprofiel van een woningcorporatie. Deze is over het algemeen een stuk lager dan die van een commerciële vastgoed-belegger. Als gevolg hiervan komt de beleidswaarde ultimo 2024 ruim hoger uit dan vorig jaar.

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

De gemiddelde streefhuur\* bedraagt voor:

- eengezinswoningen € 677,59 per maand. Zijnde 56% van de maximaal toegestane huur per maand.
- meergezinswoningen € 618,89 per maand. Zijnde 64% van de maximaal toegestane huur per maand.
- extramurale zorg woningen € 562,57 per maand. Zijnde 64% van de maximaal toegestane huur per maand.

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit reparatie- en klachtenonderhoud, mutatieonderhoud, contractonderhoud en planmatig onderhoud. Het planmatig onderhoud is één-op-één overgenomen uit de meerjarenonderhoudsbegroting, waarin alle werkzaamheden opgenomen zijn die meerjarig nodig zijn om het vastgoed technisch en bouwkundig in stand te houden.

De, door de RvT goedgekeurde, meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld voor een periode van 75 jaar.

Deze is voor 60 jaar ingerekend in de beleidswaarde.

De gemiddelde onderhoudslasten bedragen voor:

- eengezinswoningen € 1.913,45 per verhuureenheid per jaar.
- meergezinswoningen € 2.214,15 per verhuureenheid per jaar.
- extramurale zorg woningen € 2.199,96 per verhuureenheid per jaar.

Voor 12 woningen met een E, F of G label zijn conform het handboek extra kosten voor verduurzaming ingerekend.

De beheerslastennorm is gebaseerd op de functionele winst- en verliesrekening 2024.

De beheerslastennorm bedraagt gemiddeld voor:

- eengezinswoningen € 1.059,88 per verhuureenheid per jaar.
- meergezinswoningen € 1.059,88 per verhuureenheid per jaar.
- extramurale zorg woningen € 1.059,88 per verhuureenheid per jaar.

\*: voor de beleidswaardeberekening wordt de streefhuur geldend vanaf 2025 gehanteerd.

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 53 en verder.



## **WOZ-informatie**

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2024 € 758 miljoen (2023: € 713 miljoen).

### **Verstrekte zekerheden**

Zonder toestemming van het WSW is het niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/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 verstrekte borgstelling dienen zij over een minimaal risicovermogen te beschikken. De obligoverplichting bestaat uit 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<br>verkocht onder voorwaarden |        | Vastgoed in ontwikkeling<br>bestemd voor<br>eigen exploitatie |        |
|---------------------------|------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------|--------|
|                           | 2024                                           | 2023   | 2024                                                          | 2023   |
| Boekwaarde 1 januari      | 20.475                                         | 19.685 | 2.232                                                         | 2.423  |
| Mutatie in de boekwaarde: |                                                |        |                                                               |        |
| Opleveringen              | -                                              | -      | -                                                             | -      |
| Investerings              | -                                              | -      | 7.942                                                         | 1.612  |
| Desinvesteringen          | -                                              | -      | -                                                             | -      |
| Herclassificatie          | -969                                           | -172   | -                                                             | -      |
| Aanpassingen marktwaarde  | 561                                            | 962    | -3.184                                                        | -1.803 |
| Overige mutaties          | -                                              | -      | -10                                                           | -      |
| Totaal van de mutaties    | -408                                           | 790    | 4.748                                                         | -191   |
| Boekwaarde 31 december    | 20.067                                         | 20.475 | 6.980                                                         | 2.232  |

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

In 2024 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 “Vorraden” tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de “Vorraden” opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden. Herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille.
- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Het totaal aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2024 is 73 (2023 = 77).

In 2024 zijn vier woningen teruggekocht en in verhuur genomen.

| <b><u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</u></b> | <b>31-dec-24</b> | <b>31-dec-23</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| C 156 - Appartementen Sorghvlietlaan                                  | 182              | 131              |
| C 157 - Flexwoningen Andijk                                           | 77               | 75               |
| C 391 - Julianstraat/Tuinstraat                                       | 2.549            | -                |
| C 392 - Westwoud - 12 appartementen                                   | 1.812            | -                |
| C 394 - Herstructurering Woudlust                                     | 100              | 62               |
| C 395 - manegeterrein Westwoud                                        | -                | 10               |
| C 574 - Bebo's Simon Koopmanstraat                                    | 75               | 59               |
| C 576 - Bebo's Slotlaan                                               | -                | 3                |
| C 602 - Reaal Hoorn                                                   | 756              | 635              |
| C 603 - Modulaire woningen                                            | 1.429            | 1.257            |
| <b>Totaal</b>                                                         | <b>6.980</b>     | <b>2.232</b>     |

#### 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 € 167.640. Als rentevoet is 2,06% gehanteerd.





## Materiële vaste activa

### Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

|                                              | 2024   | 2023   |
|----------------------------------------------|--------|--------|
| Aanschafwaarde 1 januari                     | 3.549  | 3.510  |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | -2.104 | -2.036 |
| Boekwaarde 1 januari                         | 1.445  | 1.474  |
| Mutatie in de boekwaarde:                    |        |        |
| Investeringsen                               | 92     | 224    |
| Desinvesteringsen                            | -25    | -185   |
| Correctie afschrijvingen desinvesteringsen   | 25     | 171    |
| Afschrijvingen                               | -244   | -239   |
| Totaal van de mutaties                       | -152   | -29    |
| Aanschafwaarde 31 december                   | 3.616  | 3.549  |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | -2.323 | -2.104 |
| Boekwaarde 31 december                       | 1.293  | 1.445  |

## **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><br>(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-24 | 31-dec-23 |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Latente belastingvordering(en) | 92        | 95        |
| Totaal                         | 92        | 95        |

| <u>Latente belastingvordering(en)</u> | <u>looptijd</u> | <u>nominale waarde</u> | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|---------------------------------------|-----------------|------------------------|-----------|-----------|
| Kantoor (afschrijving)                | 25 jr.          | 38                     | 30        | 25        |
| Leningen (agio/disagio)               | 9 jr.           | 11                     | 10        | 11        |
| Afschrijvingen                        | 5 jr.           | 54                     | 52        | 59        |
|                                       |                 |                        | 92        | 95        |

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 (2024 e.v.: 25,8%) en contant gemaakt met een netto rente van 1,65% in 2024 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 2024 € 480,2 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 343,8 miljoen. Ultimo 2023 is de marktwaarde € 427,5 miljoen en de fiscale waarde € 343,8 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2024 € 136,4 miljoen. Omdat de afwikkeling van de tijdelijke verschillen bij sloop of verkoop en vervangende nieuwbouw veelal niet plaats zal vinden (vanwege gebruik van de fiscale faciliteit 'herinvesteringsreserve') wordt een oneindige looptijd aangehouden waardoor de contante waarde van deze latentie naar nihil tendeert.

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



|                                                      | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Vastgoed in exploitatie (blijvend verhuren)          | -33.323   | -21.591   |
| Vastgoed in ontwikkeling                             | -1.474    | -682      |
| Woningen verkocht onder voorwaarden                  | 5.177     | 5.282     |
| Woningen verkocht onder voorwaarden - verplichtingen | -3.843    | -3.957    |
| Totaal                                               | -33.463   | -20.947   |

#### **Voorraden**

|                   | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|-------------------|-----------|-----------|
| Overige voorraden | 101       | 39        |
| Totaal            | 101       | 39        |

De overige voorraden betreft de voorraad onderhoudsmaterialen.

#### **Vorderingen**

|                     | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|---------------------|-----------|-----------|
| Huurdebiteuren      | 46        | 67        |
| Overige vorderingen | 597       | 598       |
| Overlopende activa  | 321       | 56        |
| Totaal              | 964       | 721       |

#### **Huurdebiteuren**

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

|                     | Aantal huurders |           | Achterstand |           |
|---------------------|-----------------|-----------|-------------|-----------|
|                     | 31-dec-24       | 31-dec-23 | 31-dec-24   | 31-dec-23 |
| Periode achterstand |                 |           |             |           |
| tot 1 maand         | 29              | 22        | 15          | 11        |
| 1 tot 2 maanden     | 10              | 22        | 4           | 14        |
| 2 maanden of meer   | 35              | 43        | 16          | 26        |
|                     | 74              | 87        | 35          | 51        |
| Vertrokken huurders | 10              | 14        | 11          | 16        |
| Totaal              | 84              | 101       | 46          | 67        |

De achterstand bedraagt 0,22% (2023 = 0,34%) van de brutojaarhuur (actieve contracten = 0,17%, 2023 = 0,26%). In 2024 is een correctie toegepast op mogelijk oninbare vorderingen voor een bedrag van € 59.169. Zonder deze afwaardering bedraagt de achterstand 0,51%.

#### **Overige vorderingen**

| 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|-----------|-----------|
| 597       | 598       |

De overige vorderingen hebben met name betrekking op te ontvangen subsidies voor uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen. Van de overige vorderingen is € 71.530 afgeboekt in verband met met mogelijke oninbaarheid.

**Overlopende activa**

| 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|-----------|-----------|
| 321       | 56        |

De overlopende activa betreffen hoofdzakelijk vooruitbetaalde rente en aflossing van leningen en onderhanden woningverbeteringsprojecten.

**Liquide middelen**

|               | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|---------------|-----------|-----------|
| Bank          | 246       | 371       |
| Kas           | 1         | 1         |
| Spaarrekening | 406       | 584       |
| Totaal        | 653       | 956       |

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



## PASSIVA

### Eigen vermogen

|                       | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Herwaarderingsreserve | 248.672   | 210.788   |
| Algemene reserve      | 126.700   | 114.442   |
| Totaal                | 375.372   | 325.230   |

### Herwaarderingsreserve

|                       | DAEB<br>vastgoed<br>in exploitatie | niet-DAEB<br>vastgoed<br>in exploitatie | Onroerende zaken<br>verkocht onder<br>voorwaarden |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Stand per 1 januari   | 199.105                            | 127                                     | 11.556                                            |
| Desinvesteringen      | -                                  | -                                       | -                                                 |
| Mutatie herwaardering | 37.725                             | 60                                      | 99                                                |
| Stand per 31 december | 236.830                            | 187                                     | 11.655                                            |

De herwaarderingsreserve DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Per 31 december 2024 is in totaal € 249 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen inbegrepen (2023: € 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van ongeveer € 87 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Het Grootslag. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Omdat de doelstelling van Het Grootslag is, om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van een woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.



### Algemene reserve

|                                      | 2024    | 2023    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Stand per 1 januari                  | 114.442 | 119.203 |
| Resultaatbestemming boekjaar         | 12.257  | -4.950  |
| Realisatie uit herwaarderingsreserve | -       | 189     |
| Stand per 31 december                | 126.699 | 114.442 |

### Voorzieningen

|                                                             | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 811       | 3.583     |
| Overige voorzieningen                                       | 88        | 86        |
|                                                             | 899       | 3.669     |

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De in 2024 gevormde voorziening heeft betrekking op het nieuwbouwproject Slotlaan in Wervershoof.

### Overige voorzieningen

|                 | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|-----------------|-----------|-----------|
| Stand per 1-1   | 86        | 80        |
| - Toevoeging    | 17        | 18        |
| - Aanwending    | -5        | -1        |
| - Vrijval       | -10       | -11       |
| Stand per 31-12 | 88        | 86        |

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget.

### Langlopende schulden

|                                                                   | 31-dec-24<br>Totaal | 31-dec-24<br>Waarvan<br>resterende looptijd<br>> 5 jaar | 31-dec-23<br>Totaal | 31-dec-23<br>Waarvan<br>resterende looptijd<br>> 5 jaar |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|
| Schulden/leningen overheid                                        | 2.194               | 2.194                                                   | 2.308               | 2.308                                                   |
| Schulden/leningen kredietinstellingen                             | 112.338             | 98.338                                                  | 102.879             | 88.707                                                  |
| Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 14.897              |                                                         | 15.336              |                                                         |
| Overige schulden                                                  | 115                 |                                                         | 121                 |                                                         |
| Totaal                                                            | 129.544             | 100.532                                                 | 120.644             | 91.015                                                  |



### Schulden/leningen overheid

|                           | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Stand per 1-1             | 2.308     | 2.420     |
| Mutaties in het boekjaar: |           |           |
| - nieuwe leningen         | -         | -         |
| - aflossingen             | -114      | -112      |
| Stand per 31-12           | 2.194     | 2.308     |

Dit betreft 2 leningen waar gemeente Medemblik de geldgever is.

### Schulden/leningen kredietinstellingen

|                           | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Stand per 1-1             | 102.879   | 101.413   |
| Mutaties in het boekjaar: |           |           |
| - nieuwe leningen         | 10.000    | 2.000     |
| - agio Vestia lening      | -31       | -31       |
| - aflossingen             | -510      | -503      |
| Stand per 31-12           | 112.338   | 102.879   |

### Aflossingverplichting leningen boekjaar 2025

De aflossingsverplichting voor het boekjaar 2025 bedraagt € 5.455.991.

### Nieuwe leningen:

In 2024 zijn twee nieuwe fixe leningen aangetrokken. Één met een looptijd van 10 jaar en een rente van 2,965% en één met een looptijd van 43,3 jaar en een rente van 3,144%.

### 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 € 119 miljoen (2023 = € 106 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 2,23% (ultimo 2023 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 23,7 jaar

### Zekerheden:

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

### Borgstelling:

Er is sprake van één niet door het WSW geborgde lening. Deze lening, met een restant hoofdsom van € 1,8 miljoen is door gemeente Medemblik verstrekt ter financiering van de MFA te Zwaagdijk.

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

Het borgingsplafond voor 2024 bedraagt € 116,8 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-24 | 31-dec-23 |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Stand per 1-1                                            | 15.336    | 14.956    |
| Effect terug-/doorverkoop in het boekjaar                | -834      | -149      |
| Waardeverandering (niet-gerealiseerde waardeverandering) | 395       | 529       |
| Stand per 31-12                                          | 14.897    | 15.336    |

Op de onder voorwaarden verkochte woningen rust een terugkoopplicht. De getoonde terugkoopverplichting betreft 73 woningen (2023 = € 77).

### Overige schulden

|                              | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Overige langlopende schulden | 115       | 121       |
| Totaal                       | 115       | 121       |

Betreft de afkoop van de huur voor het complex Wilgaerden en de vooruitontvangen huur, die over de komende 15 jaar ten gunste van het resultaat zal worden gebracht

### Kortlopende schulden

|                                              | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Schulden aan leveranciers                    | 1.509     | 1.627     |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 1.289     | 769       |
| Schulden ter zake van pensioenen             | 31        | 71        |
| Overlopende passiva                          | 1.710     | 1.437     |
| Totaal                                       | 4.539     | 3.904     |



### **Belastingen en premies sociale verzekeringen**

|                        | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|------------------------|-----------|-----------|
| Loonheffing            | 94        | 99        |
| BTW                    | 1.063     | 574       |
| Vennootschapsbelasting | 132       | 96        |
| Totaal                 | 1.289     | 769       |

De af te dragen btw heeft met name betrekking op de lopende nieuwbouwprojecten en verduurzamings-investeringen.

### **Overlopende passiva**

|                                      | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Transitorische rente leningen        | 1.407     | 1.249     |
| Vooruitontvangen huur                | 179       | 98        |
| Restant niet opgenomen vakantie-uren | 58        | 51        |
| Nog te ontvangen facturen            | 57        | 26        |
| Diversen                             | 9         | 13        |
| Totaal                               | 1.710     | 1.437     |

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

#### **Waarborgverplichtingen**

|                                                   | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Maximaal jaarlijks obligo                         | 379       | 340       |
| Gecommitteerd obligo via variabele hoofdsomlening | 2.898     | 2.652     |

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

#### **Verleende korting Koopzeker koopovereenkomsten**

In 2003 is de verkoop gestart van woningen op Koopzekervoorwaarden. In deze overeenkomsten wordt aan de koper op de aankoop prijs van de woning een verrekenbare korting verleend. Deze korting dient weer te worden terugbetaald, zodra de woning weer van eigenaar verwisselt. Als zekerheid dat de terugbetaling dan daadwerkelijk zal geschieden, is dit in de notariële akte vermeld en is hiervoor het recht van hypotheek gevestigd. Vanaf mei 2005 is deze extra hypotheek, voor nieuwe gevallen, niet meer gevestigd.

|                                                     | aantal | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|-----------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Verleende korting tot en met vorig boekjaar         | 77     | 2.845     | 2.887     |
| In verslagjaar verrekenende (terugbetaalde) korting | -4     | -162      | -42       |
| Totaal                                              | 73     | 2.683     | 2.845     |

Per balansdatum zijn 73 woningen onder voorwaarden (met korting) verkocht. Voor al deze woningen geldt een terugkoopverplichting.



#### Aangegane verplichtingen (inzake nieuwbouw)

|                                      | 31-dec-24 | 31-dec-23 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| C 156 - Appartementen Sorghvlietlaan | 219       | -         |
| C 391 - Appartementen Tuinstraat     | 387       | 5.474     |
| C 392 - Appartementen Westwoud       | 559       | 2.674     |
| C 394 - Woningen Woudlust            | 172       | -         |
| C 574 - Bebo's Simon Koopmanstraat   | 98        | -         |
| C 602 - Zorgappartementen Reaal      | 124       | -         |
| C 603 - Modulaire woningen           | 290       | -         |
| Totaal                               | 1.849     | 8.148     |

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 2024

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### Huuropbrengsten

|                                                    | 2024   | 2023   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|
| Woningen en woongebouwen DAEB                      | 20.086 | 19.528 |
| Woningen en woongebouwen niet-DAEB                 | 33     | 29     |
| Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB      | 468    | 461    |
| Onroerende goederen niet zijnde woningen niet-DAEB | 122    | 98     |
| Sub-totaal                                         | 20.709 | 20.116 |
| Huurderving wegens leegstand                       | 55     | 72     |
| Huurderving wegens oninbaarheid                    | 14     | 17     |
| Sub-totaal                                         | 69     | 89     |
| Totaal                                             | 20.640 | 20.027 |

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 van ons woningbezit was 4,50% (2023 = 0,10%). Door de eenmalige huurverlaging kwam de huurverhoging in 2023 laag uit, zonder deze huurverlaging zou de gemiddelde huurverhoging in 2023 2,0% zijn.

De huurderving bedraagt 0,33% (2023 = 0,44%) van de te ontvangen jaarhuur.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van het bezit 4,52% (2023 = 2,37%).

#### Opbrengsten servicecontracten

|                                                       | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------------------------|------|------|
| Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten | 442  | 437  |
| Te verrekenen met huurders                            | -66  | -52  |
| Sub-totaal                                            | 376  | 385  |
| Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid   | 1    | 1    |
| Vergoedingsderving wegens oninbaarheid                | -    | -    |
| Sub-totaal                                            | 1    | 1    |
| Totaal                                                | 375  | 384  |

Dit betreffen de bedragen, die de huurder boven de nettohuur betaalt voor servicekosten, verwarming etc. De vergoeding voor leveringen en diensten wordt als voorschot bij de huurders in rekening gebracht en is gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en kan het voorschot, indien noodzakelijk, worden aangepast.

De vergoedingsderving bedraagt 0,24% (2023 = 0,19%) van de te ontvangen vergoedingen.

**Lasten servicecontracten**

|                                       | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|------|------|
| Kosten levering gas, water en elektra | 208  | 217  |
| Schoonmaakkosten                      | 129  | 108  |
| Kosten overige servicecontracten      | 23   | 21   |
| Totaal                                | 360  | 346  |

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

**Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

|                                          | 2024  | 2023  |
|------------------------------------------|-------|-------|
| Overige directe lasten verhuur en beheer | 85    | 84    |
| Toegerekende organisatiekosten           | 1.201 | 1.174 |
| Totaal                                   | 1.286 | 1.258 |

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:

|                           | 2024  | 2023  |
|---------------------------|-------|-------|
| Personeelskosten          | 3.098 | 3.011 |
| Huisvestingskosten        | 207   | 237   |
| Automatisering            | 438   | 392   |
| Advieskosten              | 241   | 283   |
| Overige organisatiekosten | 219   | 236   |
| Totaal                    | 4.203 | 4.159 |

**Personeelskosten**

|                          | 2024  | 2023  |
|--------------------------|-------|-------|
| Salarissen               | 2.260 | 2.179 |
| Sociale lasten           | 394   | 373   |
| Pensioenen               | 260   | 277   |
| Overige personeelskosten | 184   | 182   |
| Totaal                   | 3.098 | 3.011 |

|                                                                |      |      |
|----------------------------------------------------------------|------|------|
| Gemiddeld aantal FTE werkzaam in het jaar (allen in Nederland) | 34,6 | 35,2 |
|----------------------------------------------------------------|------|------|



Deze zijn als volgt onder te verdelen:

|                                          | 2024 | 2023 |
|------------------------------------------|------|------|
| Bestuur en management team               | 5,0  | 5,0  |
| Verhuur                                  | 2,3  | 2,3  |
| Klantcontactcentrum                      | 3,4  | 3,6  |
| Vastgoed, buitendienst                   | 6,0  | 6,0  |
| Vastgoed, binnendienst (incl. Projecten) | 7,6  | 6,8  |
| Staf                                     | 4,4  | 5,9  |
| Financiën                                | 2,6  | 2,6  |
| Leefbaarheid                             | 3,3  | 3,0  |
| Facilitair                               | -    | -    |
| Totaal                                   | 34,6 | 35,2 |

### Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen met een middelloonregeling.
- De 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 2024 129,0% (2023 = 128,7%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste van 126,4%, welke voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB). De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 130,3% (2023 = 131,5%). 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 131.

**Lasten onderhoudsactiviteiten**

|                                           | 2024  | 2023  |
|-------------------------------------------|-------|-------|
| Planmatig onderhoud                       | 3.728 | 3.976 |
| Dagelijks en Mutatie onderhoud            | 1.850 | 1.813 |
| Dekking uit opbrengst serviceabonnementen | -139  | -137  |
| Toegerekende organisatiekosten            | 1.964 | 1.920 |
| Totaal                                    | 7.403 | 7.572 |

Naast de hier verantwoorde onderhoudsuitgaven is in 2024 ongeveer € 8,0 miljoen aan verbeteringsuitgaven geactiveerd. De uitgaven voor planmatig onderhoud zijn wat lager uitgekomen, omdat enkele dakrenovaties en liftonderhoudsprojecten doorgeschoven zijn naar 2025.

De hogere toegerekende organisatiekosten in 2024 zijn in lijn met de stijging van de algehele organisatiekosten. Het aandeel dat aan onderhoud is toegerekend is nagenoeg gelijk aan 2023.

**Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

|                         | 2024  | 2023  |
|-------------------------|-------|-------|
| Verhuurderheffing       | -     | -159  |
| Belastingen exploitatie | 1.618 | 1.545 |
| Verzekeringen           | 119   | 115   |
| Overige directe kosten  | 104   | 95    |
| Totaal                  | 1.841 | 1.596 |

In 2023 is nog een bedrag aan heffingsvermindering verhuurderheffing over 2022 ontvangen. Onder de Belastingen exploitatie zijn opgenomen de gemeentelijke belastingen en heffingen en de waterschapslasten.

**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> | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------------------------------|------|------|
| Verkoopopbrengst                                              | -    | 264  |
| Verkoopkosten                                                 | -3   | -17  |
| Toegerekende organisatiekosten                                | -32  | -16  |
| Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille                   | -    | -211 |
| Totaal                                                        | -35  | 20   |

In 2024 is geen enkele woning verkocht. Wel zijn er kosten gemaakt voor mogelijke verkopen.

| <u>Verkoop teruggekochte woningen</u>                                                  | 2024 | 2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Verkoopopbrengst                                                                       | -    | 311  |
| Verkoopkosten                                                                          | -    | -6   |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | -    | -15  |
| Boekwaarde (marktwaaarde op terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting) | -    | -210 |
| Totaal                                                                                 | -    | 80   |

In 2024 zijn geen teruggekochte woningen doorverkocht. Wel zijn vier woningen teruggekocht en in verhuur genomen.

#### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| <u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u> | 2024 | 2023   |
|---------------------------------------------------------|------|--------|
| Afwaardering vastgoed in ontwikkeling                   | -414 | -5.385 |
| Totaal                                                  | -414 | -5.385 |

In 2024 is één gestart nieuwbouwproject afgewaardeerd naar lagere marktwaaarde. Van drie andere nieuwbouwprojecten is de eerdere afwaardering herberekend op basis van de actuele informatie.

| <u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u> | 2024   | 2023   |
|--------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie                   | 45.330 | -5.156 |
| Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie              | -      | -162   |
| Totaal                                                             | 45.330 | -5.318 |

De Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaan uit de aanpassingen van de marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie, de correctie van de marktwaaarde 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 2024 toegenomen met ongeveer € 45,3 miljoen. Dit is een stijging van 10,6%. De stijging wordt veroorzaakt door marktontwikkeling en wijzigingen in het waarderingshandboek. Bij het niet-DAEB vastgoed is de waardemutatie beperkt.

**Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille  
verkocht onder voorwaarden**

|                                                                                 | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden                         | 561  | 990  |
| Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden | -395 | -556 |
| Totaal                                                                          | 166  | 434  |

**Netto resultaat overige activiteiten**

**Opbrengsten overige activiteiten**

| 2024 | 2023 |
|------|------|
| 46   | 69   |

Dit betreft diverse incidentele ontvangsten.

**Overige organisatiekosten**

|                                                | 2024 | 2023 |
|------------------------------------------------|------|------|
| Kosten uit hoofde van treasury                 | 60   | 54   |
| Kosten uit hoofde van personeel en organisatie | 145  | 141  |
| Kosten Raad van Toezicht                       | 85   | 91   |
| Kosten uit hoofde van de personeelsvereniging  | 2    | 2    |
| Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving       | 177  | 164  |
| Heffingen en (volkshuisvestelijke) bijdragen   | 47   | 160  |
| Totaal                                         | 516  | 612  |

De obligoheffing over 2024 is ruim lager vastgesteld door het WSW, hierdoor komen de Heffingen en (volkshuisvestelijke) bijdragen veel lager uit.

**Specificatie accountantskosten**

|                               | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|------|------|
| Onderzoek van de jaarrekening | 66   | 61   |
| Andere controleopdrachten     | -    | -    |
| Totaal                        | 66   | 61   |

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2024 zijn verricht.



### Leefbaarheid

|                                                               | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------------------------------|------|------|
| Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk                | 209  | 215  |
| Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid | 232  | 225  |
| Overige leefbaarheidsbijdragen                                | 52   | 54   |
| Totaal                                                        | 493  | 494  |

De uitgaven voor Leefbaarheid zijn nagenoeg gelijk aan vorig jaar, het betreffen met name toegerekende organisatiekosten.

### Financiële baten en lasten

#### Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

|                                 | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|------|
| Rente toegerekend aan projecten | 168  | 70   |
| Overige rentebaten              | 57   | 48   |
| Totaal                          | 225  | 118  |

#### Rentelasten en soortgelijke kosten

|                                       | 2024  | 2023  |
|---------------------------------------|-------|-------|
| Rente op leningen kredietinstellingen | 2.343 | 2.141 |
| Rente op leningen overheid            | 83    | 88    |
| Overige rentelasten                   | 10    | 15    |
| Borgstellingsvergoeding               | 20    | 26    |
| Totaal                                | 2.456 | 2.270 |

#### Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

|                                                                 | 2024   | 2023   |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Belastingen over resultaat huidig boekjaar                      | -1.831 | -1.440 |
| Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren        | -2     | -138   |
| Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen | -3     | -63    |
| Totaal                                                          | -1.836 | -1.641 |

### 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:

|                                                                       | 2024    |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Commercieel resultaat voor belastingen                                |         | 51.977  |
| Permanente en tijdelijke verschillen verschillen:                     |         |         |
| Afschrijvingen                                                        | -189    |         |
| Bijzondere waardeveranderingen                                        | -45.082 |         |
| Activering onderhoudsuitgaven / woningverbeteringen                   | 55      |         |
| Verkoopresultaat bestaand bezit                                       | -4      |         |
| Rentelasten                                                           | -5      |         |
| Te activeren financieringslasten vastgoed in ontwikkeling             | -116    |         |
| Overige tijdelijke verschillen                                        | 1       |         |
| Beperking renteaftrek ATAD                                            | 537     |         |
| Beperkt aftrekbare kosten                                             | 9       |         |
|                                                                       |         | -44.794 |
|                                                                       |         | 7.183   |
| Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek                                   |         | -20     |
| Energie investeringsaftrek                                            |         | -14     |
| Fiscaal resultaat                                                     |         | 7.150   |
| Acute belastingen boekjaar (19% over € 200.000 / 25,8% over meerdere) |         | 1.831   |

De volgende mutaties zijn in de latentie verwerkt:

|                                        | 2024 | 2023 |
|----------------------------------------|------|------|
| Mutatie latentie agio/disagio leningen | -1   | -1   |
| Mutatie latentie afschrijvingen        | -7   | -63  |
| Mutatie latentie kantoorgebouw         | 5    | 1    |
| Totaal                                 | -3   | -63  |

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 3,5% (2023 = -44,1%). De aansluiting tussen het effectieve



belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief is als volgt:

|                                                   | Bedrag | Vbp 25,8% | %      |
|---------------------------------------------------|--------|-----------|--------|
| Resultaat voor belastingen                        | 51.977 |           |        |
| Nominale belastingdruk                            |        | 13.410    | 25,8%  |
| <i>Aansluitposten</i>                             |        |           |        |
| Permanente verschillen                            | 513    | 132       | 0,3%   |
| Tariefopstapje                                    |        | 14-       | 0,0%   |
| Impact van contante (her)waardering latenties     |        | 11.694-   | -22,5% |
| Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren |        | 2         | 0,0%   |
| Totale belastinglast/-bate                        | 52.490 | 1.836     | 3,5%   |

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 2024

De WNT is van toepassing op Woningstichting Het Grootslag. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E, bedraagt € 170.000.

| Bezoldiging topfunctionarissen           |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
|                                          | J.Th. Kröger            |
| Functie                                  | directeur<br>bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling 2024  | 1-1 t/m 31-12           |
| Omvang dienstverband (in fte)            | 1,0                     |
| Dienstbetrekking?                        | ja                      |
| <b>2024</b>                              |                         |
| Beloning + belastbare onkostenvergoeding | 146.794                 |
| Beloningen betaalbaar op termijn         | 14.484                  |
| -/- onverschuldigd betaald bedrag        | -                       |
| <b>Totaal 2024</b>                       | <b>161.278</b>          |
| <b>Individueel maximum</b>               | <b>170.000</b>          |
| <b>2023</b>                              |                         |
| Aanvang en einde functievervulling 2023  | 1-1 t/m 31-12           |
| Omvang dienstverband (in fte)            | 1,0                     |
| Beloning + belastbare onkostenvergoeding | 132.528                 |
| Beloningen betaalbaar op termijn         | 20.822                  |
| -/- onverschuldigd betaald bedrag        | -                       |
| <b>Totaal 2023</b>                       | <b>153.350</b>          |
| <b>Individueel maximum</b>               | <b>163.000</b>          |

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 2024      |               |               |                 |               |               |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|
|                                         | M.A. Le Belle | G van Bortel  | J. Gerritsen    | D. Braakman   | A. Stoelinga  |
| Functie                                 | voorzitter    | lid           | vice-voorzitter | lid           | lid           |
| Aanvang en einde functievervulling 2024 | 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                             | 20.400        | 13.600        | 13.600          | 13.600        | 13.600        |
| -/- onverschuldigd betaald bedrag       | -             | -             | -               | -             | -             |
| <b>Totaal</b>                           | <b>20.400</b> | <b>13.600</b> | <b>13.600</b>   | <b>13.600</b> | <b>13.600</b> |
| <b>Individueel maximum</b>              | <b>25.500</b> | <b>17.000</b> | <b>17.000</b>   | <b>17.000</b> | <b>17.000</b> |



| 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<br>functievervulling 2023 | 10-02 t/m 31-12 | 1-1 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<br>bedrag       | -               | -             | -               | -             | -             |
| <b>Totaal Functie</b>                      | <b>17.000</b>   | <b>-</b>      | <b>13.040</b>   | <b>1.473</b>  | <b>13.040</b> |
| <b>Individueel maximum</b>                 | <b>21.771</b>   | <b>2.679</b>  | <b>16.300</b>   | <b>1.786</b>  | <b>16.300</b> |

| Bezoldiging Raad van Toezicht 2023 (vervolg) |               |                 |
|----------------------------------------------|---------------|-----------------|
|                                              | G. van Bortel | D. Braakman     |
| Functie                                      | lid           | lid             |
| Aanvang en einde<br>functievervulling 2023   | 1-1 t/m 31-12 | 10-02 t/m 31-12 |
| Bezoldiging                                  | 13.040        | 10.862          |
| -/- onverschuldigd betaald<br>bedrag         | -             | -               |
| <b>Totaal</b>                                | <b>13.040</b> | <b>10.862</b>   |
| <b>Individueel maximum</b>                   | <b>16.300</b> | <b>14.514</b>   |

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 2024**

| Functionele indeling                                                                   | 2024          | 2023           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
|                                                                                        | x € 1.000     | x € 1.000      |
| Huuropbrengsten                                                                        | 20.485        | 19.900         |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 374           | 383            |
| Lasten servicecontracten                                                               | -359          | -345           |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                  | -1.282        | -1.255         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | -7.378        | -7.561         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -1.834        | -1.591         |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                | <b>10.006</b> | <b>9.531</b>   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | -             | 575            |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | -35           | -44            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop                        | -             | -421           |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | <b>-35</b>    | <b>110</b>     |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | -414          | -5.385         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 45.330        | -5.156         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 93            | 434            |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                        | <b>45.009</b> | <b>-10.107</b> |
| Opbrengst overige activiteiten                                                         | 45            | 69             |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                                            | <b>45</b>     | <b>69</b>      |
| Overige organisatiekosten                                                              | -516          | -611           |
| Leefbaarheid                                                                           | -492          | -493           |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                          | 225           | 118            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | -2.456        | -2.270         |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                | <b>-2.231</b> | <b>-2.152</b>  |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                                      | <b>51.786</b> | <b>-3.653</b>  |
| Belastingen                                                                            | -1.830        | -1.637         |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                        | <b>49.956</b> | <b>-5.290</b>  |

**Winst- en verliesrekening niet-DAEB over het boekjaar 2024**

| Functionele indeling                                                                   | 2024       | 2023        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
|                                                                                        | x € 1.000  | x € 1.000   |
| Huuropbrengsten                                                                        | 155        | 127         |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 1          | 1           |
| Lasten servicecontracten                                                               | -1         | -1          |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                  | -4         | -3          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | -25        | -11         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -7         | -5          |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                | <b>119</b> | <b>108</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | -          | -           |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | -          | -9          |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop                        | -          | -           |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | <b>-</b>   | <b>-9</b>   |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | -          | -           |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | -          | -162        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 73         | -           |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                        | <b>73</b>  | <b>-162</b> |
| Opbrengst overige activiteiten                                                         | 1          | -           |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                                            | <b>1</b>   | <b>-</b>    |
| Overige organisatiekosten                                                              | -          | -1          |
| Leefbaarheid                                                                           | -1         | -1          |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                          | -          | -           |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | -          | -           |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                | <b>-</b>   | <b>-</b>    |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                                      | <b>192</b> | <b>-65</b>  |
| Belastingen                                                                            | -6         | -4          |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                        | <b>186</b> | <b>-69</b>  |



## Kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode

|                                                           | 2024           | 2023          |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                           | x € 1.000      | x € 1.000     |
| <b><u>Operationele activiteiten</u></b>                   |                |               |
| <b>Ontvangsten:</b>                                       |                |               |
| Huren                                                     | 20.509         | 19.894        |
| Vergoedingen                                              | 516            | 524           |
| Overige bedrijfsontvangsten                               | 10             | 55            |
| Renteontvangsten                                          | 1              | -             |
| Saldo ingaande kasstroom                                  | <b>21.036</b>  | <b>20.473</b> |
| <b>Uitgaven:</b>                                          |                |               |
| Personeelsuitgaven                                        | 2.982          | 2.823         |
| Onderhoudsuitgaven                                        | 5.266          | 5.710         |
| Overige bedrijfsuitgaven                                  | 3.693          | 3.229         |
| Renteuitgaven                                             | 2.355          | 2.252         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat  | 59             | 177           |
| Verhuurderheffing                                         | -              | -159          |
| Leefbaarheid                                              | 69             | 71            |
| Vennootschapsbelasting                                    | 1.791          | 1.337         |
| Saldo uitgaande kasstroom                                 | <b>16.215</b>  | <b>15.440</b> |
| <b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b>     | <b>4.821</b>   | <b>5.033</b>  |
| <b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>               |                |               |
| <b>MVA ingaande kasstroom:</b>                            |                |               |
| Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille         | -2             | 561           |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop       | -              | -             |
| Saldo ingaande kasstroom MVA                              | <b>-2</b>      | <b>561</b>    |
| <b>MVA uitgaande kasstroom:</b>                           |                |               |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden            | 7.054          | 1.423         |
| Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden         | 6.180          | 8.124         |
| Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden                   | 1.273          | -             |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop           | -              | 185           |
| Investerings overig                                       | -              | -             |
| Saldo uitgaande kasstroom MVA                             | <b>14.507</b>  | <b>9.732</b>  |
| <b><u>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</u></b> | <b>-14.509</b> | <b>-9.171</b> |



### **Financieringsactiviteiten**

#### **Ingaand:**

|                                   |        |   |
|-----------------------------------|--------|---|
| Nieuwe door WSW geborgde leningen | 10.000 | - |
|-----------------------------------|--------|---|

#### **Uitgaand:**

|                                                              |     |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|-----|
| Aflossing door WSW geborgde leningen                         | 593 | 545 |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen | 70  | 70  |

#### **Kasstroom uit financieringsactiviteiten**

|              |             |
|--------------|-------------|
| <b>9.337</b> | <b>-615</b> |
|--------------|-------------|

|                                  |   |       |
|----------------------------------|---|-------|
| Wijziging kort geld faciliteiten | - | 2.000 |
|----------------------------------|---|-------|

|                                 |             |               |
|---------------------------------|-------------|---------------|
| <b>Mutatie liquide middelen</b> | <b>-351</b> | <b>-2.753</b> |
|---------------------------------|-------------|---------------|



## Kasstroomoverzicht niet-DAEB volgens de directe methode

|                                                           | 2024       | 2023        |
|-----------------------------------------------------------|------------|-------------|
|                                                           | x € 1.000  | x € 1.000   |
| <b><u>Operationele activiteiten</u></b>                   |            |             |
| <b>Ontvangsten:</b>                                       |            |             |
| Huren                                                     | 152        | 129         |
| Vergoedingen                                              | 1          | 1           |
| Overige bedrijfsontvangsten                               | -          | -           |
| Renteontvangsten                                          | -          | -           |
| Saldo ingaande kasstroom                                  | <b>153</b> | <b>130</b>  |
| <b>Uitgaven:</b>                                          |            |             |
| Personeelsuitgaven                                        | 9          | 8           |
| Onderhoudsuitgaven                                        | 19         | 6           |
| Overige bedrijfsuitgaven                                  | 8          | 5           |
| Renteuitgaven                                             | -          | -           |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat  | -          | -           |
| Verhuurderheffing                                         | -          | -           |
| Leefbaarheid                                              | -          | -           |
| Vennootschapsbelasting                                    | 6          | -           |
| Saldo uitgaande kasstroom                                 | <b>42</b>  | <b>19</b>   |
| <b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b>     | <b>111</b> | <b>111</b>  |
| <b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>               |            |             |
| <b>MVA ingaande kasstroom:</b>                            |            |             |
| Verkoopontvangsten bestaande vastgoedportefeuille         | -          | -9          |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop       | -          | -           |
| Saldo ingaande kasstroom MVA                              | <b>-</b>   | <b>-9</b>   |
| <b>MVA uitgaande kasstroom:</b>                           |            |             |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden            | -          | -           |
| Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden         | -          | 10          |
| Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden                   | -          | -           |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop           | -          | -           |
| Investerings overig                                       | 63         | 227         |
| Saldo uitgaande kasstroom MVA                             | <b>63</b>  | <b>237</b>  |
| <b><u>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</u></b> | <b>-63</b> | <b>-246</b> |



## **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**

48

-135



## **Gebeurtenissen na balansdatum**

Op 15 april 2025 is door de regeringspartijen besloten dat de huren in de gereguleerde sector in 2025 en 2026 worden bevroren. Deze gebeurtenis na balansdatum (RJ 160.404) heeft geen invloed op de waardering per 31 december 2024, maar kan wel gevolgen hebben voor toekomstige huurinkomsten, kasstromen en investeringsruimte.



## **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:

Mevrouw A. Timmermans      directeur bestuurder

Raad van Toezicht:

Vastgesteld door RvT op 20 juni 2025

De heer M.A. Le Belle      voorzitter

Mevrouw D.J.M. Braakman      vice-voorzitter

De heer A. Stoelinga      lid

De heer G. van Bortel      lid

Mevrouw K.L. Houwen      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 2024

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting Het Grootslag 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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

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

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2024 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 en de raad van toezicht inspelen op risico'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 het verslag van de raad van toezicht en de aandachtsvelden waarin zij op reflecteert. Tevens verwijzen wij naar de paragraaf Governance waarin bestuur en raad van toezicht ingaan op de beheersing van de risico's binnen de organisatie en hoe zij hier op ingaan.

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**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- bestuursverslag;
- volkshuisvestelijk verslag; en
- 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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens;

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag 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 2024, 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 gerede 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, 20 juni 2025

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend,

H. Hollander RA