



Deel II

VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT





Jaarverslag raad van Toezicht (RvT)

1. Inleiding

2017 stond voor een belangrijk deel in het teken van de vaststelling van een nieuwe opzet voor dynamische vastgoedsturing de ontwikkeling van een duurzaamheidsvisie en de verdere implementatie van de nieuwe Woningwet.

Het Grootslag heeft daarop zijn strategische positie herijkt en die vertaald naar concrete doelstellingen en een koers voor de komende jaren. Volgens de nieuwe Woningwet moeten woningcorporaties zich vooral richten op het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens.

In de discussie waren de volgende punten leidend:

-  Betaalbaarheid
-  Bestaande woningen worden verduurzaamd om de CO2 uitstoot en het energieverbruik terug te dringen en daardoor de woonlasten te beperken.

De raad van toezicht (hierna ook: Raad) heeft aan het begin van deze processen samen met de bestuurder, MT-leden en de Vastgoedadviseur een tweedaagse sessie gehouden over de uitgangspunten voor vastgoedsturing en duurzaamheidsbeleid.

2017 stond eveneens in het teken van noodzakelijke wijzigingen op het gebied van Governance, uitvoering en verslaglegging en van de reguliere werkzaamheden van de organisatie en de Raad. De autoriteit Wonen heeft in 2017 een Governance onderzoek verricht binnen Het Grootslag. Ze hebben gesprekken gevoerd met de bestuurder en een delegatie van de Raad. Het eindrapport en de aanbevelingen zijn nadrukkelijk besproken binnen de Raad en de aanbevelingen zijn nader uitgewerkt in concrete verbeteringen.

Als Raad hebben we geen melding hoeven doen aan de ILT/Aw van een ongewone omstandigheid vide artikel 29 BTIV.

2. Trots op Het Grootslag

Als Raad zijn wij trots op de organisatie. Trots op de manier waarop Het Grootslag het volkshuisvestelijk belang voorop stelt en haar sociaal maatschappelijke taak vervult ondanks de onzekerheden en veranderingen in de sector. Het Grootslag blijft zich - hoe dan ook - inzetten voor die mensen die het lastig hebben op de woningmarkt. Iedereen bij Het Grootslag neemt hiervoor zijn of haar verantwoordelijkheid en zet zich - samen met partners, huurders en stakeholders - in voor deze gemeenschappelijke doelstelling.

In een sector en een markt die voortdurend in beweging is, is dat niet altijd een eenvoudige opgave maar Het Grootslag gaat deze uitdaging graag aan. Het daagt de organisatie daartoe continu uit het beleid aan te passen en te werken aan legitimatie, efficiency, duurzaamheid, professionalisering en integriteit. De organisatie is wendbaar. Binnen dit gehele proces beweegt de Raad mee; wat van een professionele Raad mag worden verwacht.



3. Jaarverslag 2017 van de Raad

In dit verslag geven we onze visie weer hoe de Raad toezicht houdt op de bestuurder. Als Raad houden we toezicht op de werking van de interne controle/- en risicobeheersingssystemen, die zijn ingesteld door en ook voor de bestuurder. Integriteit is daarvan een van de belangrijkste aspecten. Bovendien ziet de Raad toe op de algemene gang van zaken binnen Het Grootslag en de met haar verbonden ondernemingen.

Legitimatie

De Raad handelt op basis van de bevoegdheden die in wet en statuten zijn vastgesteld. De werkwijze van de Raad is beschreven in het Reglement RvT. Daarin staat onder meer dat de Raad (ten minste) 3 commissies kent ter ondersteuning van zijn functioneren: de remuneratiecommissie, de auditcommissie en de werving/- en selectiecommissie.

Toezicht op strategie

Een belangrijk aandachtsgebied van de Raad is de strategie van Het Grootslag. De strategie van Het Grootslag wordt – binnen de kaders van het ondernemingsplan – jaarlijks herijkt in de kaderbrief, die weer de basis vormt voor werkplan en begroting. Werkplan en begroting behoeven goedkeuring van de Raad.

Toetsingskaders

De Raad heeft vastgelegd welke documenten onderdeel vormen van de toetsingskaders waarop zij de bestuurder beoordeelt. Deze vormen tevens het uitgangspunt voor het houden van toezicht op de gehele organisatie.

4. Balans tussen financiële continuïteit en sociale ambities

De Raad is kritisch maar tegelijkertijd constructief en transparant in de dialoog met de bestuurder over volkshuisvestelijke, financieel-sociale en maatschappelijke ontwikkelingen. De Raad ontvangt daartoe jaarlijks een meerjaren investeringsprogramma dat aansluit op de strategische vastgoedsturing.

5. Het bestuur

De Raad waardeert de prettige samenwerking met de bestuurder en de wijze waarop hij de organisatie betreft bij de dagelijkse gang van zaken. De samenwerking en het contact is goed.

6. Beloning

De afgelopen jaren is voor de beloning van de leden van de Raad een consistent beleid gevoerd en de hoogte van de beloning vigeert binnen de wettelijke kaders (WNT). Ook hebben de leden van de Raad de benodigde PE punten behaald. Het overzicht van de beloning van de leden van de Raad en de bestuurder is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

7. Het toezicht in 2016

Er is vijf keer formeel vergaderd met de bestuurder/het bestuur. Voorafgaande aan dit overleg wordt in het kader van het vooroverleg van de Raad, zonder de bestuurder vergaderd. Daarnaast spraken wij elkaar in verschillende commissies en in andere samenstellingen met verschillende gesprekspartners (zoals de huurdersvereniging, de ondernemingsraad en MT-



leden) over interne en externe ontwikkelingen. Ook heeft er een tweedaagse plaatsgevonden met de bestuurder, MT-leden en een vastgoed beleidsmedewerker.

8. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Het Grootslag is een maatschappelijke onderneming. We hebben een belangrijke relatie met de overheid en worden daarnaast gezien als een deel van het publieke bestel. Het verbinden van die domeinen is zelfs kenmerkend: de corporatie is óók een marktorganisatie, is óók deel van het publieke bestel en is óók deel van de maatschappij. De uitdaging voor de Raad is erop toe te zien dat deze balans goed wordt bewaakt door de bestuurder. De Raad is van mening dat Het Grootslag haar werkzaamheden niet alleen laat beïnvloeden door markt en overheid maar ook laat legitimeren door de maatschappij. In 2017 heeft de raad haar Toezichtvisie 2017 geëvalueerd en vastgesteld.

9. Klachtenbehandeling

Naast de bespreking van het jaarverslag van de regionale geschillencommissie door de Raad vindt er jaarlijks een gesprek plaats tussen de bestuurder en de Raad over alle klachten die binnen komen bij Het Grootslag en de afwikkeling daarvan.

10. Governancecode

Wij onderschrijven de herziene Governancecode uit 2015. Wij bespraken de implicaties en hielden de principes en de uitwerking van de code in 2017 tegen het licht. We concludeerden dat Het Grootslag er goed voor staat. Er wordt gehandeld in de geest van de code. Hierbij is tevens de notitie 'Pas toe of leg uit' aangepast.

11. Visitatie

De Raad heeft met de bestuurder afgesproken dat we ons in 2019 laten visiteren.

12. Onafhankelijkheid en integriteit

Integriteit is een belangrijk onderwerp van gesprek met de bestuurder. We richtten ons op de "tone at the top": de stijl van het bestuur en het MT. Want deze zijn doorslaggevend voor het integer handelen van de organisatie. Wij zijn van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2017 onafhankelijk heeft uitgeoefend. We hebben aan de hand van de statuten gekeken naar de onafhankelijkheid per lid van de Raad en deze ook vastgelegd in een besluit. Hierbij is de conclusie getrokken dat alle leden van de Raad en de bestuurder voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de statuten en de Governancecode Woningcorporaties.

13. Risicobeheersing

Gelijk met de behandeling van de jaarstukken in juni en bij de behandeling van de financiële meerjarenprognose in november ontving de Raad de risicoparagraaf. Hierin is een (breed) risicoprofiel uitgewerkt op de gebieden: Markt, Imago, Overheid en Regelgeving, Organisatie en Financiële continuïteit. Bij de besluitvorming houdt de Raad rekening met de risico's.

14. Externe accountant

De externe accountant EY is in 2016 benoemd voor een periode van vier jaar. Het bestuur en de auditcommissie maken ten minste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de



externe accountant fungeert. Dit heeft plaatsgevonden in 2016 bij de vaststelling over het al dan niet verlengen van het contract met EY in 2016.

15. Kritisch op ons eigen functioneren

Wij zijn als Raad kritisch op ons eigen functioneren. We bespraken ons eigen functioneren onder externe begeleiding en betrokken daarbij daar nog niet de mening van de bestuurder bij. De Raad heeft daarna de conclusie getrokken dat zijn mening ook onderdeel uitmaakt van onze zelfevaluatie. Deze omissie is besproken met de bestuurder.

16. Kennis vergroten

Van de leden wordt - naast algemene kennis en vaardigheden - specifieke deskundigheid verwacht. Dit is vastgelegd in de profielschets. Als lid van de VTW zijn we verplicht ons te conformeren aan de uitgangspunten van de VTW, waaronder Permanente Educatie (PE). We spraken uitgebreid over hoe we willen investeren in kennis en kunde. In 2017 hebben de leden de benodigde punten behaald.

17. Samenstelling Raad in 2017

De heer mr. J.W. (Jan Wolter) Bloem		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. RvT lidmaatschap	
Geboortejaar:	Benoeming:	
1960	Aanvang 1 ^e termijn	1 januari 2010
Maatschappelijke functie:	Aanvang 2 ^e termijn	1 januari 2015
Advocaat	Einde huidige termijn	1 januari 2019
Overige nevenfuncties:	Herbenoembaar	neen
Toezichthouder bij: Atlas College Stichting Allure OBD Noordwest Bestuurder bij Stichting Rentree	Functie binnen de RvT: Zetel namens:	Voorzitter n.v.t.
	Lid van de	Remuneratiecommissie
Educatie	Profiel	
PE punten behaald: 19	Deskundigheid:	Juridisch



J. (Jacqueline) Gerritsen		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. RvT lidmaatschap	
Geboortejaar:	Benoeming:	
1979	Aanvang 1 ^e termijn	17-02-2017
Maatschappelijke functie:	Aanvang 2 ^e termijn	17-02-2021
Secretaris Raad van Bestuur bij Noordwest Ziekenhuisgroep	Einde huidige termijn	16-02-2021
Overige nevenfuncties:	Herbenoembaar	ja
Lid Raad van Toezicht GCA	Functie binnen de RvC: Zetel namens:	lid OR
	Lid van de	Selectiecommissie Remuneratiecommissie (voorzitter)
Educatie	Profiel	
19 PE punten behaald	Deskundigheid:	Zorg

De heer R.C.T. (Ruud) Jong		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. RvT lidmaatschap	
Geboortejaar:	Benoeming:	
1955	Aanvang 1 ^e termijn	1 januari 2012
Maatschappelijke functie:	Aanvang 2 ^e termijn	1 januari 2016
Financieel adviseur (zelfstandige onderneming)	Einde huidige termijn	1 januari 2020
Overige nevenfuncties:	Herbenoembaar	nee
Geen	Functie binnen de RvC: Zetel namens:	Lid n.v.t.
	Lid van de	Auditcommissie (voorzitter)
Educatie	Profiel	
40 PE punten behaald	Deskundigheid:	Financiën



De heer dr. Ir. A.J.H. (Anton) Smets		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. RvT lidmaatschap	
Geboortejaar:	Benoeming:	
1969	Aanvang 1 ^e termijn	1 januari 2013
Maatschappelijke functie:	Aanvang 2 ^e termijn	1 januari 2017
Provincie Flevoland: Toezicht, Advies, Programmaleider Ruimte en Wonen	Einde huidige termijn	1 januari 2021
Overige nevenfuncties:	Herbenoembaar	nee
Lid van de rekenkamercommissie gemeente Culemborg Commissaris bij Woningstichting Stek, Bollenstreek Deelnemer programmaraad VTW	Functie binnen de RvC: Zetel namens:	Lid Huurders
	Lid van de	Auditcommissie
Educatie	Profiel	
93 PE punten behaald	Deskundigheid	Volkshuisvesting

De heer E.J.D. (Edgar) Aker		
Persoonlijke gegevens	Gegevens m.b.t. RvT lidmaatschap	
Geboortejaar:	Benoeming:	
1973	Aanvang 1 ^e termijn	1 januari 2015
Maatschappelijke functie:	Aanvang 2 ^e termijn	
Vice-President Commercial Market bij Solar Nederland BV	Einde huidige termijn	1 januari 2019
Overige nevenfuncties:	Herbenoembaar	ja
n.v.t.	Functie binnen de RvC: Zetel namens:	Lid Huurders
	Lid van de	Selectiecommissie (voorzitter) Remuneratiecommissie
Educatie	Profiel	
19 PE punten behaald	Deskundigheid:	Organisatie, P&O en marketing

(her) Benoemingen

In 2017 heeft er een herbenoeming plaatsgevonden van de heer A. Smets. Nieuw in 2017 is J. (Jacqueline) Gerritsen. Zij is in de vergadering 17 februari 2017 na een positieve Fit en Proper test van het Aw benoemd.

Conclusie samenstelling van de Raad

De Raad is van oordeel dat zij voldoende divers is qua samenstelling, deskundigheid en



competenties. De samenstelling en deskundigheid sluiten aan bij de beschrijving in de profielschets.

Aanspreekbaarheid

De Raad hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de Raad te wenden als daartoe aanleiding is. De cultuur binnen Het Grootslag is open en transparant. In beginsel is niets onbespreekbaar.

18. Onderwerpen die zijn behandeld binnen de vergaderingen van de Raad

Ter bespreking of advies voorgelegd aan de raad:

In het kader van de informatieplicht van de bestuurder zijn tijdens de vergadering aan de orde gekomen de interne en externe ontwikkelingen, lokaal, regionaal en landelijke ontwikkelingen. De samenwerking met de stakeholders, bestuur De Driehoek en de gemeenten en de gesprekken en wijze van samenwerking met ILT/Aw, waaronder Toezichtbrief Autoriteit Wonen. Ook de financiële resultaten, successen en aandachtspunten zijn met de bestuurder besproken. Er zijn door de bestuurder ruim 20 punten aangedragen die zijn besproken en waarover de Raad ook heeft doorgevraagd en zo nodig van (aanvullend) advies heeft voorzien. Veel van die punten treft u aan in het Bestuursverslag en Volkshuisvestingsverslag.

Ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad:

Gedurende het gehele verslagjaar heeft de bestuurder meer dan 25 besluiten ter goedkeuring aan de Raad voorgelegd. Met betrekking tot nieuwbouw van woningen en overig vastgoed worden *alle* plannen ter goedkeuring aan ons voorgelegd, niet alleen de plannen waar het investeringsbedrag meer dan € 3 miljoen bedraagt⁹. In 2017 zijn er 4 besluiten genomen boven de € 3 miljoen euro, 3 nieuwbouwplannen en de meerjarenbegroting.

Eigen besluiten van de Raad:

De raad heeft voor haar eigen functioneren ook besluiten genomen, na overleg met de bestuurder. Enkele besluiten zijn in dit verslag nader toegelicht. De volgende besluiten zijn er genomen:

In de vergadering van februari: benoeming mevrouw J. Gerritsen als lid, herbenoeming de heer A.J.H. Smets, benoeming vicevoorzitter RvT, vaststellen samenstelling commissies en honorering leden RvT 2017.

In de vergadering van maart zijn er naast de governance en toezicht afspraken de volgende besluiten genomen: Besluit zelfevaluatie 2017 onder externe begeleiding en het Scholingsplan voor de leden van de raad,

In de vergadering van juni: profielschets en samenstelling RvT, jaarverslag RvT 2015, keuze accountant en het controle protocol externe accountant.

In de vergadering van september: remuneratiecommissie met de concrete invulling plan van aanpak zelfevaluatie RvT en beoordeling bestuurder, vaststellen bestuursreglement 2017 en vaststellen reglement raad van toezicht 2017.

⁹ Op basis van de Woningwet moeten verplicht met de Raad besproken worden de besluiten tot het doen van een investering ten behoeve van de volkshuisvesting, waarmee ten minste € 3 miljoen gemoeid is



In de laatste vergadering in november zijn de volgende besluiten genomen: Vaststellen jaarschema RvT 2018, Vergadercyclus 2018, Vaststelling beloning leden van de RvT 2018, Samenstelling commissies 2018 en de vervangingsregeling artikel 15 van de statuten.

Actieve informatieplicht bestuurder:

De Raad heeft in 2015 samen met de bestuurder een notitie 'Informatievoorziening binnen Het Grootslag' vastgesteld, waarin afspraken zijn gemaakt over de informatievoorziening binnen de gehele organisatie en voor de Raad in het bijzonder. Deze notitie is in 2017 binnen de raad geëvalueerd, aangepast en vastgesteld door de bestuurder na het advies van de raad.

19. Conclusies toezichthoudende rol

De Raad constateert dat de toezichthoudende rol zich het afgelopen jaar verder heeft ontwikkeld, conform de ontwikkeling rondom de Woningwet. De contacten met de organisatie zijn versterkt en er is meer een inhoudelijke dialoog gevoerd over actuele vraagstukken en dilemma's waar Het Grootslag voor staat. De kwaliteit van de informatievoorziening is verder toegenomen. Dit is een noodzakelijke randvoorwaarde voor goed toezicht. Wij vinden de samenwerking met de bestuurder en de organisatie open en eerlijk en krijgen daardoor een getrouw beeld van het reilen en zeilen van de organisatie, ook binnen de maatschappelijke context.

20. Tot slot

Wij bedanken de bestuurder, de medewerkers, bestuurders van De Driehoek en alle vrijwilligers voor hun inzet om het sociaal wonen binnen ons werkgebied te blijven verbeteren. Wij zijn, zoals we al eerder hebben beschreven, trots op de organisatie van woningstichting Het Grootslag maar ook op alle stakeholders en in het bijzonder de leden van het bestuur van De Driehoek. Een zeer actieve en betrokken huurdersvereniging die bijdraagt aan goed wonen en een belangrijke rol vervult bij de uitvoering.

J.W. (Jan Wolter) Bloem, voorzitter

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

R.C.T. (Ruud) Jong

A.J.H. (Anton) Smets

J. (Jacqueline) Gerritsen



Deel III

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG



Organisatie en bedrijfsvoering

Kerninformatie 2017

Organisatie in cijfers ultimo 2017

Omschrijving	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal fte's (excl. uitvoerend onderhoud)	25,1	24,9	23,7	24,6	24,2
Gemiddelde leeftijd	49,7	48,7	48,9	48,9	47,9
Duur gemiddelde dienstverband	12,7	11,7	11,8	11,8	10,5
Ziekteverzuim	1,0%	4,3%	3,7%	3,3%	1,0%
Verzuimfrequentie	0,7	1,0	0,6	0,8	1,0
Scores after sales:					
- verhuurproces	8,8	8,7	8,2	8,2	8,2
- badkamerrenovatie	n.b.*	8,1	8,3	8,4	7,7
- keukenrenovatie	8,9	8,8	8,1	7,9	8,3
Opleidingskosten per fte	€ 2.370	€ 1.578	€ 2.295	€ 1.332	€ 1.885
Exploitatiekosten per woning:					
- verhuur en beheer	€ 638	€ 589	€ 589	- ¹⁰	-
- onderhoud	€ 1.095	€ 1.283	€ 1.254	-	-
- belastingen en heffingen ¹	€ 1.047	€ 966	€ 848	-	-
- rentelasten -/- rentebaten	€ 1.077	€ 1.133	€ 1.273	-	-
- overige lasten	€ 239	€ 245	€ 246	-	-
¹ : inclusief verhuurderheffing					
Aantal zaken onafhankelijke klachtencommissie	geen	geen	geen	geen	2
Aantal bezwaarprocedures	geen	geen	geen	geen	geen
Woonruimteverdeling					
Aantal Huurcommissiezaken	1	geen	geen	geen	geen
Toelichting 2017: huurder heeft kwestie ingetrokken voor de zittingsdatum					

* Dit aspect is niet gemeten in 2017

¹⁰ Er zijn geen vergelijkbare cijfers beschikbaar over 2013 en 2014 door de gewijzigde waarderingssystematiek.



Inleiding

Mensen staan centraal bij onze bedrijfsvoering; we stemmen plannen en initiatieven af op de behoeften van onze huurders, de samenleving waarin we actief zijn en de mogelijkheden die we als organisatie hebben.

Tegelijkertijd heeft het moderniseren en automatiseren van de bedrijfsprocessen, binnen een meer zakelijke cultuur, de volle aandacht. Dit lijkt tegenstrijdig met het voorgaande, maar dat is het wat ons betreft niet. Het is vooral zoeken naar de juiste balans. Onze dienstverlening richt zich op wat echt van waarde is. Dat is zowel een belofte als een interne leidraad

Speerpunten 2017

In ons werkplan hebben we onder meer de volgende speerpunten opgenomen.

We ontwikkelen beleid voor uitvoeringsgerichte kwaliteitsmetingen

Op basis van onze informatiebehoefte over de kwaliteit van onze dienstverlening en het belang van maatschappelijke transparantie hebben we gekozen voor deelname aan de Aedes Benchmark, het lidmaatschap van KWH voor een aantal primaire processen en interne after sales voor keuken- en badkamerrenovatie.

We dragen het belang en de mogelijkheden van MVO actief uit

We zijn in 2015 lid geworden van MVO Nederland. Van jaar tot jaar vullen we ons lidmaatschap actiever in. In 2017 nog niet zoals gewild via de promotie van het belang en de mogelijkheden van MVO aan onze samenwerkingspartners, aannemers, e.d. Dit wacht nog op ons nieuwe aanbestedingsbeleid en de uitwerking van onze vast te stellen duurzaamheidsvisie in 2018. In ons dagelijks handelen en bij de besluitvorming in ons MT komt MVO steeds vaker langs. Voorbeelden daarvan zijn de toepassing van duurzame onderhoudssystemen en materialen waarmee we de eerste stappen zetten op weg naar circulair materiaalgebruik.

Hergebruik van middelen en huisraad bevorderen we door onze contacten met een kringloopwinkel die ons helpt bij het uitruimen van mutatiewoningen waarbij er geen familie is. Incidenteel slagen we erin om courant witgoed of andere spullen onder te brengen bij huurders die veel mindere apparatuur hebben of vergunninghouders die daarmee kunnen starten. Andere voorbeelden zijn het ter beschikking stellen van fietsen die niet meer gebruikt worden uit gemeenschappelijke bergingen aan 't Freem. Dit is een locatie van Esdégé-Reigersdaal voor werk en dagbesteding voor mensen met een VG-aandoening. Boten en fietsen worden opgeknapt en kleine huishoudelijke apparaten worden uit elkaar gehaald. De onderdelen daarvan worden gerecycled. Tenslotte leverden we een bijdrage met tweedehands computerapparatuur en kantoormeubilair op de maatschappelijke beursvloer van West-Friesland. En natuurlijk kwamen onze relatiegeschenken einde van het jaar uit de bakkerij van Esdégé-Reigersdaal.



Een aantal collega's tijdens NL Doet bij kinderboerderij Skik in Hoogkarspel

We actualiseren het aanbestedingsbeleid

Dit blijft liggen tot we onze duurzaamheidsvisie begin 2018 vaststellen. Duurzaam aanbesteden is namelijk een van onze voornemens.

ICT

Heel veel draait tegenwoordig om ICT. Een korte greep uit de activiteiten:

- Vernieuwing website
- Oriëntatie op de aanschaf van een nieuw primair automatiseringssysteem
- Implementatie nieuwe wetgeving digitale veiligheid (AVG)¹¹
- Uitbreiding mobiele apparatuur voor buitendienstwerkzaamheden

Afschaffen van de Waarborgsommen

Begin van het jaar zijn we gestopt met het incasseren van een waarborgsom bij nieuwe verhuringen. Eind van het jaar hebben we alle uitstaande waarborgsommen teruggestort aan onze huurders. In totaal gaat het om ruim 2.300 uitbetalingen voor een totaalbedrag van iets meer dan € 263.000.

Dynamische vastgoedsturing

In 2017 zijn we van statisch vastgoedbeleid (vaststelling van meerjarig strategisch vastgoedbeleid) overgestapt op dynamisch vastgoedbeleid (continue monitoring en jaarlijkse bijstelling). Van de complete cyclus van beleid tot en met uitvoering is Deel I Opgaven en kaders vastgesteld. Deel II Wensportefeuille wordt in het voorjaar van 2018 vastgesteld.

¹¹ Per 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) van toepassing. Dit betekent dat er vanaf die datum dezelfde privacywetgeving geldt in de hele Europese Unie. De Wet bescherming persoonsgegevens geldt dan niet meer.



Organisatieontwikkeling

Organisatie en medewerkers veranderen sneller dan we denken dat we veranderen. En veranderen gaat steeds sneller en gemakkelijker. Dit is het resultaat van een proces van de laatste jaren waarin medewerkers verantwoordelijkheid hebben genomen voor de veranderingen die nodig zijn.

Structuur

In 2016 hebben we gekozen voor een KCC binnen de afdeling Klant & Wonen. Na een evaluatie hebben we ervoor gekozen om het KCC verder te versterken. Na het vroegpensioen van het hoofd Projecten hebben we besloten deze functie niet opnieuw te vervullen. De taken van deze functionaris zijn intern en extern herverdeeld. Vanwege de samenhang van nieuwbouw, beheer en verduurzaming hebben we voorts gekozen voor de instelling van een projectgroep vastgoedsturing, waar de bestuurder leiding aan geeft.

De afdeling Financieel Economische zaken (FEZ) heeft na een personeelswijziging in 2016 meer ruimte gekregen voor ondersteuning van de verschillende financiële processen in de organisatie. Hiermee werken we aan de optimalisatie van de administratieve organisatie.

De manager van de afdeling FEZ maakt vanaf het najaar deel uit van het MT. Deze toevoeging zorgt voor een betere balans, meer afstemming en meer draagvlak binnen onze organisatie.

Eind van het jaar hebben bestuur en MT zich tijdens een tweedaagse gebogen over aspecten als wendbaarheid, capaciteit en verantwoordelijkheid. De belangrijkste uitkomsten zijn dat de organisatie wendbaar is, er aandacht moet zijn voor de productiecapaciteit en de constatering dat er binnen onze organisatie behoefte bestaat aan duidelijkheid. Duidelijkheid over de koers van de organisatie (missie en visie), in het licht van maatschappelijke veranderingen zoals de veranderende doelgroep, de ambities voor verduurzaming, langer zelfstandig wonen en veranderende wet- en regelgeving. Daarnaast moeten we medewerkers duidelijkheid bieden door globale kaders voor wat moet en wat mag. Dat moet vervolgens duidelijkheid opleveren wie wat doet en wanneer. Dit proces levert voldoende handvatten op voor 2018 en verder.

Cultuur

Het doel van de structuurwijzigingen van de laatste jaren is het vergroten van het eigenaarschap en de slagvaardigheid van teams. We constateren met tevredenheid dat dit het gewenste effect heeft. We hoeven steeds minder centraal te regisseren omdat medewerkers prima in staat zijn te bepalen hoe we onze dienstverlening kunnen verbeteren met inachtneming van een goede balans tussen de belangen van de huurder en de organisatie.

Dienstverlening

Onze dienstverlening hebben we de laatste jaren op een andere leest geschoeid. Ons motto is dat we doen wat werkelijk van waarde is. Dit betekent dat we alleen investeren als onze huurders er iets mee opschieten. Goed voorbeeld is de nieuwe aanpak van woningoplevering. Het opleveringsniveau van mutatiewoningen wordt niet meer afgestemd met de vertrekkende bewoner(s), maar met de nieuwe bewoners(s). De uitkomst is dat de tevredenheid van nieuwe



huurders substantieel is toegenomen en de kosten voor het mutatie-onderhoud substantieel zijn gedaald.

HRM beleid

Zoals eerder aangegeven is het belangrijk dat medewerkers zelfstandig werken binnen globale kaders en deze visie vormt de basis voor ons HRM-beleid. Ontwikkelen staat hoog in ons vaandel en is belangrijk voor zowel de duurzame inzetbaarheid van de medewerker als voor de wendbaarheid van de organisatie.

Werving en selectie

In 2017 maakte 1 medewerker gebruik van de vroegpensioenregeling. Verder kiezen we ervoor het aantal uren van het KCC uit te breiden. Dit vindt plaats in 2018.

Ontwikkelen en opleiden

Ons opleidingsbudget voor 2017 is volledig besteed. We organiseren regelmatig in company trainingen over actuele onderwerpen en als het enigszins mogelijk is, nodigen we daar relaties voor uit. Zo hebben we een training georganiseerd voor de omgang met mensen met verward gedrag (Herkennen van huurders met psychiatrische problemen) en daar waren ook een aantal maatschappelijke partners en medewerkers van een samenwerkende aannemer bij aanwezig. Daarmee nemen niet alleen de vaardigheden van onze eigen medewerkers toe, maar investeren we ook nadrukkelijk in de samenwerking met andere partijen. Het is mooi om te zien dat dit soort initiatieven volledig door onze medewerkers worden geïnitieerd.

Arbeidsomstandigheden

We hebben aandacht voor Arbo zaken. We voldoen vanzelfsprekend aan de eisen van de Arboret 2017. We hebben een preventiemedewerker en 4 BHV-ers die jaarlijks de benodigde opleidingen doorlopen. Verder huren we regelmatig een bedrijf in die voor onze medewerkers een training levensreddende handelingen verzorgt.

Op basis van hun leeftijd krijgen medewerkers iedere 2, 4 of 6 jaar de mogelijkheid om deel te nemen aan een periodiek medisch onderzoek in ons kantoor. In dat onderzoek wordt veel aandacht besteed aan werkbelasting.

Bedrijfsvoering

Onze bedrijfsvoering is sober en doelmatig. We besparen op bedrijfskosten door processen en dienstverlening te digitaliseren en het onderhoud zo doelmatig mogelijk uit te voeren. Binnen het dagelijks- en planmatig onderhoud voeren we steeds meer werkzaamheden uit met onze eigen servicemonteurs. Onderhoudscycli kunnen worden opgerekt door het gebruik van duurzame onderhoudsarme materialen. Het circulair gebruik van materialen staat bij ons nog in de kinderschoenen, maar dat verandert stapje voor stapje.

Naast circulair gebruik hebben we nadrukkelijk aandacht voor het nodeloos verbruik van middelen. Papierloos werken/vergaderen doen we alweer een heel aantal jaren en we breiden het gebruik van mobiele computers voor uitvoerende werkprocessen.

Netwerkorganisatie

We zijn een netwerkorganisatie. We participeren in allerlei samenwerkingsverbanden. Dit is noodzakelijk om maatschappelijk verbonden te blijven. Wonen heeft immers raakvlakken met tal van belangrijke maatschappelijke terreinen als zorg, welzijn en leefbaarheid. Verbinding is voorts een voorwaarde om onze doelstellingen te kunnen realiseren.

Een aantal voorbeelden zijn onze deelname in/bij:

- de Maatschappelijke Adviesraad
- sociale wijkteam gemeente Medemblik
- project vitale dorpen gemeente Drechterland
- deelname ontwikkelstudie Platform31
- platform woningcorporaties West-Friesland
- periodiek overleg met vluchtelingenwerk
- de zorgtransitie rondom Sorghvliet in Andijk
- social media (Facebook pagina Sorghvliet Andijk, Twitter, et cetera)



Informatisering

Goede informatievoorziening is noodzakelijk voor het goed functioneren van onze organisatie. Medewerkers moeten weten welke ontwikkelingen er spelen en wat dat betekent voor onze koers. Bestuur en management moeten weten welke omstandigheden en ervaringen bij de uitvoering spelen. Het uitwisselen en verzamelen van informatie verloopt via verschillende kanalen:

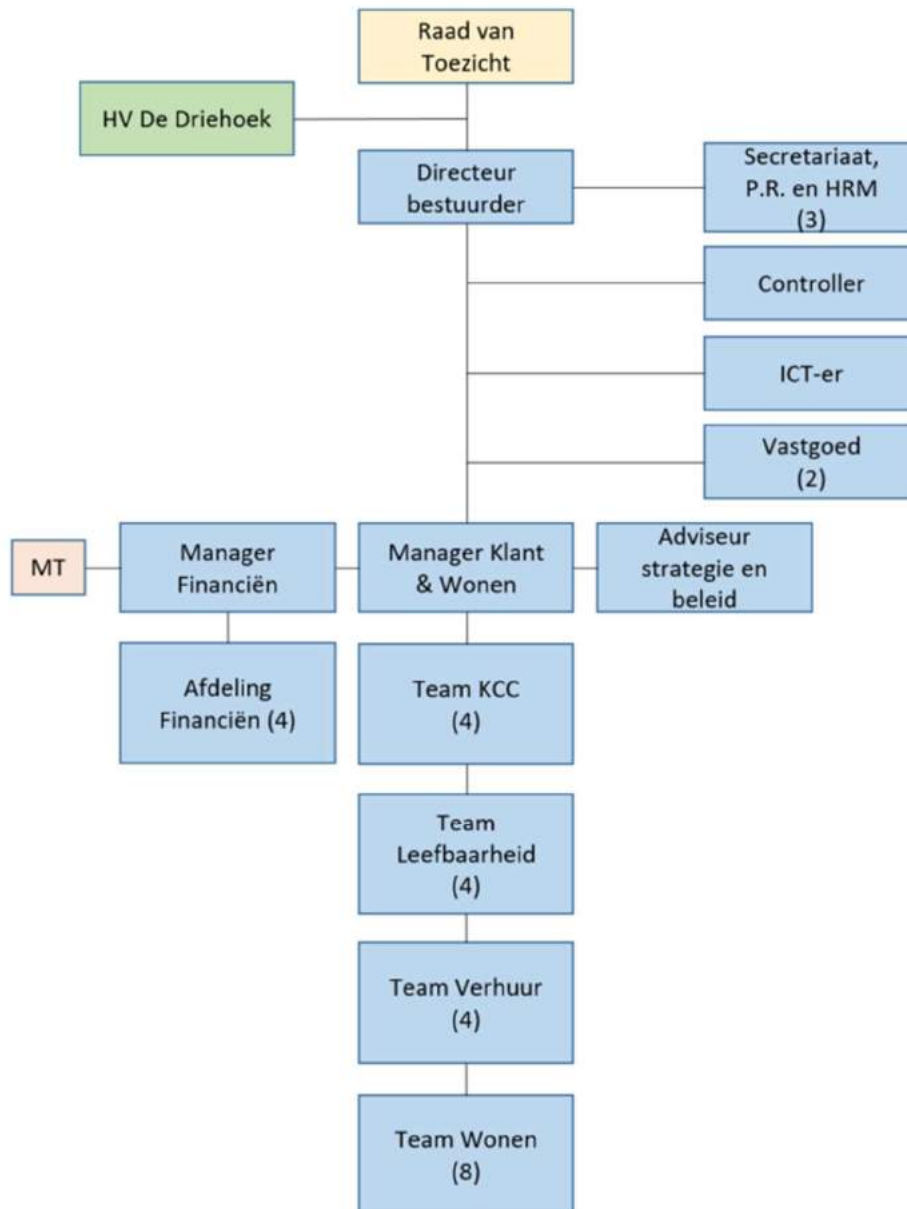
- Een maandelijkse managementsamenvatting over relevante ontwikkelingen op het terrein van techniek, regelgeving, maatschappelijke ontwikkelingen en dergelijke
- Een maandelijkse gezamenlijke lunchbijeenkomst met collega's waarbij ontwikkelingen en nieuwe werkwijzen door collega's worden gepresenteerd en de koers en het handelen van de organisatie wordt bediscussieerd
- Wekelijkse MT-vergaderingen waarvan we de topics via intranet delen en waarbij zeer regelmatig collega's aanschuiven om over de uitvoering en beleidsontwikkeling te spreken
- De kwartaalrapportage waarin we verslag doen van de resultaten die we boeken
- Overleg over operationele zaken op basis van maandelijkse voortgangsrapportages, zoals huurderiving, huurachterstand, liquiditeitsplanning en dergelijke.

Geschillen

We hebben in 2017 niet te maken gehad met geschillen of formele klachten over de woonruimteverdeling. Verder hebben we zoals aangegeven in het bestuursverslag te maken gehad met 1 kwestie die aan de Huurcommissie is voorgelegd, maar weer is ingetrokken.



Organisatie, ultimo 2017





Verhuur en wonen

Kerninformatie 2017

Klant & Wonen in cijfers ultimo 2017

Omschrijving	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal verhuringen bestaande woningvoorraad¹²	7,75%	8,92%	7,53%	10,0%	8,8%
Aantal woningen aansluitend verhuurd¹³	67%	32%	34%	38%	36%
Aantal verhuringen nieuwbouw	6	25	27	41	6
Aantal vergunninghouders gehuisvest (taakstelling):					
- gemeente Drechterland	28	19	20	11	3
- gemeente Medemblik	33	15	20	15	11
Aantal woningen voor de taakstelling:					
- gemeente Drechterland	6	11	- ¹⁴	-	-
- gemeente Medemblik	10	6	-	-	-
Aantal verkochte woningen	13 ¹⁵	21	23	20	7
Huurderving wegens leegstand, als percentage van de jaarhuur	0,25%	0,28%	0,37%	0,45%	0,58%
Waarvan i.v.m. sloop of verkoop:	0,21%	0,09%	0,22%	0,17%	0,31%
Huurderving in een percentage van de jaarhuur wegens oninbaar	0,11%	0,04%	0,10%	0,14%	0,19%
Verhuringen binnen de EU-norm	93,7%	96,2%	93,7%	97,6%	93,9%
Passend toewijzen¹⁶	97,6%	97,4%	-	-	-
Huurachterstand woningen (huidige en vertrokken huurders)	0,70%	0,73%	0,78%	0,74%	0,91%
Aantal lopende huurincassodossiers deurwaarder (op 31-12)	47	22	28	33	40
Gemiddelde doorlooptijd in dagen afgehandelde deurwaarderdossiers	103	214	354	246	198
Ontruimingsaanzeggingen	8	5	14	15	13
Aantal ontruiming	6	2	2	3	2
Leden huurdersvereniging De Driehoek	1.142	1.324	1.436	1.320	1.281

¹² In een percentage van het woningbezit, exclusief verhuureenheden Langedijk.

¹³ Groot verschil in 2017 ten opzichte van 2012-2016 door andere werkwijze.

¹⁴ We hielden het aantal woningen voor de taakstelling tot 2016 niet bij, alleen het aantal personen.

¹⁵ Dit aantal is exclusief de 31 (terug)verkochte appartementen in Langedijk (Broekerplein).

¹⁶ De wettelijke regeling Passend toewijzen is met ingang van 2016 ingevoerd.

Inleiding

De transitie van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving zien we volop terug in de volkshuisvesting. De groep die voldoende bestedings- en regelkracht heeft, komt niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking. Het aandeel huurders met een ‘rugzakje’ neemt toe. We leveren een concrete bijdrage in het waarborgen van de betaalbaarheid van huurwoningen door het beperken van diensten en producten tot datgene wat een duidelijke bijdrage levert aan de kerntaken. In die situaties waarbij huurders in de problemen komen en daar niet op eigen kracht uitkomen, zorgen we voor passende ondersteuning, door onszelf of door netwerkpartners.

Speerpunten 2017

In ons werkplan hebben we de onder meer volgende speerpunten opgenomen.

Initiëren van activiteiten die zijn gericht op burgerkracht en burgerparticipatie

De tijd van ‘pappen en nathouden’, is wat ons betreft voorbij. Dat levert niet het resultaat op dat nodig is om individuele mensen en de samenleving vooruit te helpen. We hebben niet de illusie dat wij hierin het verschil kunnen maken, maar we kunnen wel aanzetten tot beweging.

We zijn op veel verschillende fronten actief. Een korte bloemlezing:

- We werken als initiator met tal van maatschappelijke instellingen, verenigingen en inwoners van Andijk aan een toekomstgericht perspectief voor zorg en goed oud worden in het centrum van Andijk
- Met het Beste Buurt Idee leveren we een aandeel aan leefbaarheidsinitiatieven
- Met de Grootslag Ondersteuning Bijdrage ondersteunen we individuele huurders



- We droegen financieel en immaterieel bij aan de ontwikkeling van het tuin- en omgevingsproject bij de Bosmanstaete in Venhuizen. Dit project is ontstaan en grotendeels gerealiseerd door vrijwilligers. Inmiddels is een groep van 60 vrijwilligers actief. De omgevingstuin levert een belangrijke bijdrage aan verbinding van jong en oud rondom de Bosmanstaete. Voor ouderen die mobiel zijn wordt een bewegingstuin gerealiseerd en voor ouderen die aan hun woning zijn gebonden is de aanloop vanuit het dorp heel waardevol. Dit project is van wezenlijk belang voor de uitstraling en de vitaliteit van Bosmanstaete

Artikel NHD, tuin Bosmanstaete, 15 maart 2018



- We ondersteunen het vrijwilligersproject Schuldhulpmaatje. Daarmee leveren we een bijdrage aan voldoende ondersteuning voor mensen in een kwetsbare positie en het levert onze organisatie meer armslag in onze aanpak van schuldenproblematiek
- We ondersteunen Seniores Prioeres uit Westwoud met hun werk voor de leefbaarheid in Westwoud, in het bijzonder gericht op langer zelfstandig wonen van ouderen
- We werken actief samen met vluchtelingenwerk bij de integratie van vergunninghouders
- We pakken woonproblematiek actief aan, onder andere via deelname in het sociaal wijkteam en door er zelf actief mee aan de slag te gaan bij de huurders thuis. Als het om overlast gaat, dan leggen we lichte problematiek terug waar dat hoort, bij de bewoners zelf. Als het om zware problematiek gaat grijpen we in, zo nodig via juridische ondersteuning
- We werken aan de opzet van buurtbemiddeling bij overlastbemiddeling
- We zijn partner in het project Vitale dorpen in de gemeente Drechterland

Leefbaarheid en maatschappelijke opgaven in cijfers ultimo 2017

Omschrijving	2017	2016	2015	2014	2013
Beste Buurt Idee (BBI)	€ 3.650	€ 3.210	€ 1.283	€ 2.837	€ 3.248
Grootslag Ondersteuning Bijdrage (GOB)	€ 8.005	€ 3.744	€ 5.156	€ 5.129	€ 5.378
Overige leefbaarheidsbijdragen	€ 221.990	€ 207.780	€ 189.280	- ¹⁷	-

Uitwerken van leefbaarheidsbeleid conform de prestatieafspraken

Naast afspraken over de wijze van samenwerking, stellen we eisen aan onze bijdrage aan leefbaarheidsinitiatieven. De 'kleine' dagelijkse aanvragen voor het Beste Buurt Idee lopen inmiddels helemaal via huurdersvereniging De Driehoek. De grotere projectmatige leefbaarheidsinitiatieven lopen via bestuur/MT. Hieraan stellen we de volgende voorwaarden:

- Wat is het belang voor de leefbaarheid in het dorp en onze huurders?
- Wat is de mate van zelfwerkzaamheid en draagvlak?
- Hoe groot is de noodzaak en wat zijn de reële kosten van een project?
- Zijn er co-financiers en wat dragen die bij?
- Wat is de inbreng van huurders- en dorpsvertegenwoordiging (dorpsraad, e.d.)?

Voorbeelden van recente projecten waarvoor we deze middelen hebben ingezet, zijn het participatieproces voor het centrum van Andijk (gestart in 2016) en de bijdrage voor het tuinproject bij Bosmanstaete in Venhuizen.

Ons streven om samen met gemeenten tot beleidsontwikkelingen te komen op dit terrein is niet van de grond gekomen. We hebben dit bij de gemeenten aangekaart als niet gerealiseerd onderdeel van de voorgenomen uitwerking van de prestatieafspraken.

¹⁷ Er zijn geen vergelijkbare cijfers beschikbaar over 2013 en 2014 door de gewijzigde waarderingssystematiek.

We vernieuwen het opleverproces van vrijkomende woningen (mutatieproces)

Zoals ook bij het hoofdstuk over organisatie en bedrijfsvoering is aangegeven wordt het opleveringsniveau van mutatiewoningen sinds dit jaar afgestemd met de nieuwe bewoners(s). De uitkomsten hiervan zijn zeer positief. De tevredenheid is substantieel toegenomen en de kosten voor het mutatie-onderhoud zijn aanzienlijk gedaald. Dat dit een interessante benaderingswijze is blijkt wel uit het feit dat we afgelopen jaar vijf corporaties hebben ontvangen, die alles over deze aanpak willen weten.

Implementatie dynamische vastgoedsturing



Zover zijn we helaas nog niet. Nadat we Deel I van onze dynamische vastgoedsturing hebben vastgesteld (Opgaven en kaders), zijn we gestart met de opzet van onze wensportefeuille. Daar zit meer werk aan dan gedacht. De stand van zaken is dat het aandeel van de gewenste verkoopportefeuille (aanzienlijk) groter is dan de benodigde kernvoorraad in 2030 toelaat. Dit betekent dat we de

uitgangspunten en parameters moeten heroverwegen. Lastig omdat verkoop ook hard nodig is om onze duurzaamheidsambitie te realiseren. Verkoop is immers het meeste eenvoudige en probate middel bij de transformatie van de vastgoedportefeuille. De verwachting is dat we dit in het voorjaar van 2018 alsnog kunnen afronden.

Opleveren van 78 nieuwbouwwoningen

We hebben uiteindelijk maar zes nieuwbouwwoningen opgeleverd. De bouw van 56 appartementen in Bangert-Oosterpolder is vertraagd door aanloopproblemen met de warmtepompinstallatie. Daarnaast is de bouwperiode van 16 meergefasewoningen in bestemmingsplan Westrand te Wervershoof verlengd. De oorspronkelijke planning bleek veel te strak, mede door het slechte weer in het najaar. Beide projecten worden in het voorjaar van 2018 opgeleverd.

Sturen op inkomen en huurprijs

In 2016 is door de projectgroep betaalbaarheid, welke bestaat uit bestuursleden van huurdersvereniging De Driehoek en medewerkers van onze organisatie geadviseerd om af te zien van inkomen gerelateerde verhuur, anders dan Passend toewijzen. Dit strookte niet helemaal met de ambitie van bestuur en MT om meer te willen doen aan het waarborgen van de betaalbaarheid. Uitgangspunt moet zijn dat de woonlasten van huurders niet hoger mag zijn dan zij redelijkerwijs kunnen opbrengen. We hebben daartoe een poging gedaan in de regio om voor de verhuur een staffel te ontwikkelen binnen het regionale verhuursysteem Woonmatch. Hiervoor bestond echter geen draagvlak bij onze collegae. Daarmee zijn deze plannen van tafel.



Doelgroeplabeling verhuur

De wachttijden voor huurwoningen nemen toe. De druk is niet in alle segmenten even hoog. Daarom hebben we in ons werkplan voor het uitgangspunt gekozen om vraag en aanbod optimaal op elkaar af te stemmen en leeftijdlabels te laten vervallen. In de praktijk blijkt dit onderwerp weerbarstig. Het 'besloten' karakter van veel woongebouwen (meer de nadruk op gemeenschappelijkheid) en de gemiddelde leeftijd, maken het lastig om het leeftijdlabel los te laten. Dat kan tot problemen leiden, niet in het minst door de verwachtingen van de bewoners dat zij de rest van hun leven tussen leeftijdsgenoten wonen. Dit geldt in mindere mate voor grondgebonden seniorenwoningen, hoewel de gemiddelde leeftijd in een toenemend aantal complexen dik boven de 70 en zelfs boven de 80 ligt. Tegelijkertijd is de druk op dit woningsegment afgelopen jaar toegenomen en zal naar verwachting verder toenemen door de vergrijzing.

Begin 2018 hebben we de keus gemaakt om eerst maar eens op kleinere schaal ervaring op te doen met het loslaten/wijzigen van leeftijdlabels, zoals dat bijvoorbeeld ook al jaren gebeurt bij het toewijzen van levensloopbestendige woningen. Het grote verschil daarbij is dat dit al vanaf de eerste verhuur is gebeurd en bewoners daaraan gewend zijn. We onderzoeken in 2018 en verder hoe we de ervaringen die ontstaan kunnen omzetten in beleid.

Woningtoewijzing en passendheidstoets

Sinds 2016 hebben we te maken met regels voor Passend toewijzen. Een maatregel waarmee de betaalbaarheid van de huur wordt geborgd en de uitgaven van de huurtoeslag worden beperkt. Zoals gesteld komt deze maatregel naast de bestaande inkomensnorm (EU norm).

Het aandeel verhuringen binnen de EU-norm bedroeg 93,7%, inclusief 2 verhuringen in Langedijk. Exclusief Langedijk is dit percentage 94,1. Hiermee zitten we fors boven de norm van 80%.

Het aandeel huishoudens dat we Passend hebben gehuisvest is 97,6%. Daarmee voldoen we aan de norm van 95%.

Verhuur

Met ingang van 2017 kiezen we voor een aparte verhuurrapportage. Het is een uitgebreide rapportage waarmee we recht doen aan het belang van deze informatie. Deze verhuurinformatie vormt mede de basis voor onze dynamische vastgoedsturing en is een belangrijke onderligger voor ons volkshuisvestelijk bod en de prestatieafspraken. Deze rapportage is aan de gemeenten overhandigd en gepubliceerd op onze website.



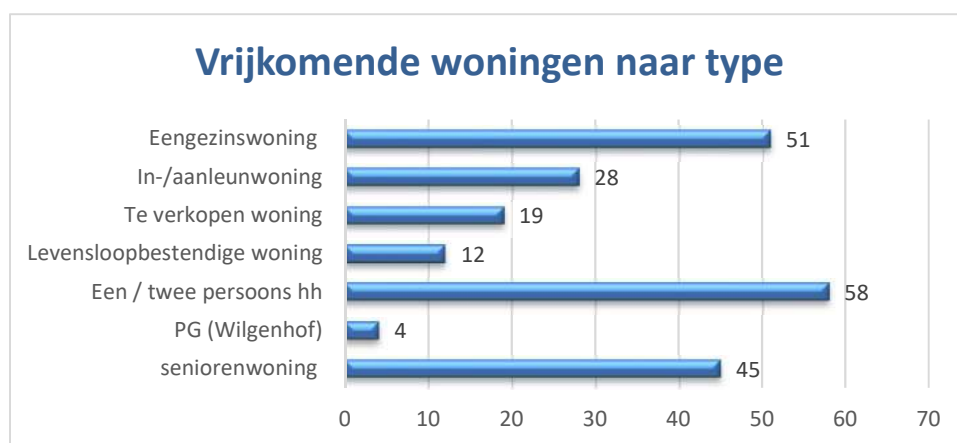
Bezichtiging bouwproject Bangert Oosterpolder met toekomstige bewoners Leekerweide

Vrijgekomen woningen voor verhuur

In 2017 zijn er 217 woningen vrijgekomen voor verhuur, inclusief nieuwbouw. De gemiddelde verhuisgraad¹⁸ over 2017 is 8,0%. Vanuit een meerjarenperspectief is sprake van een relatief lage verhuisgraad. Het gemiddelde over de periode 2012 t/m 2016 bedroeg namelijk 9,1%. Per kern varieert de verhuisgraad van 6,5% (Hoogkarspel) tot 10,8% (Venhuizen).

Maar liefst 32 woningen (15% van de vrijgekomen woningen) werden opgezegd door overlijden van de bewoner. Omdat we steeds meer alleenstaande senioren huisvesten, zal dit aantal de komende decennia blijven stijgen. Dit wordt versterkt door het toenemende aandeel woningen in onze portefeuille dat voor senioren geschikt is en door de demografische ontwikkeling (babyboom).

Als we de 217 woningen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht.



¹⁸ Aantal vrijgekomen woning in een percentage van de totale woningportefeuille.



Verhuringen

Van de 217 woningen die voor verhuur beschikbaar zijn gekomen, zijn in alle 8 dorpskernen tezamen slechts 133 woningen via Woonmatch verhuurd. Maar liefst 84 woningen zijn niet via Woonmatch herverhuurd door verkoop, toewijzing op basis van een zorgindicatie, huisvesting van vergunninghouders, woningruil en medische of sociale urgenties.

Verkoop

We verkopen woningen op basis van kwaliteit, marktontwikkelingen, locatie of een combinatie van deze elementen. Van elke 'te verkopen woning' die na verhuizing van de bewoner vrijkomt, wordt op basis van volkshuisvestelijke- financiële- en/of onderhoudsoverwegingen besloten of de woning daadwerkelijk verkocht wordt. Uiteindelijk zijn 13 eengezinswoningen verkocht (0,6% van onze totale woningportefeuille). Verkoop van eengezinswoningen correspondeert met de veranderende doelgroep waarmee we te maken hebben (individualisering). Met de verkoop leveren we tevens een belangrijke bijdrage aan de noodzakelijke transformatie van onze woningportefeuille richting CO2-neutraal.

Huisvesting vergunninghouders

In het kader van de taakstelling hebben we in 2017 16 woningen toegewezen. 4 woningen in Andijk, 6 woningen in Hoogkarspel en 6 woningen in Wervershoof. In totaal zijn 17 huishoudens gehuisvest. 4 Eenpersoonshuishoudens, 2 tweepersoonshuishoudens en 11 gezinnen met kinderen. In Wervershoof is een eengezinswoning met een grote aanbouw toegewezen aan twee gezinnen met een familieband. Totaal hebben we 58 personen gehuisvest, 28 in de gemeente Drechterland en 33 in de gemeente Medemblik. In een aantal situaties loopt nog een verzoek voor gezinshereniging. De landen van herkomst zijn Afghanistan, Eritrea, Iran en Syrië.

Voor de taakstelling werken we in Medemblik samen met De Woonschakel en Wooncompagnie en in Drechterland met De Woonschakel. Eind 2017 was er in Medemblik een positief saldo op de taakstelling van 47 personen. De reden hiervan is de oplevering van een grootschalige accommodatie aan de Grietje Slagterlaan in Wognum. Dit is een project van De Woonschakel. Wooncompagnie en woningstichting Het Grootslag leverden een financiële bijdrage aan de realisatie van dit project. De taakstelling voor de eerste helft van 2018 in Medemblik bedraagt 34 personen. Eind 2017 bestond er in Drechterland een achterstand van 9 op de taakstelling. De taakstelling voor het eerste halfjaar van 2018 is 15.

Herhuisvesting van bewoners door sloop

In 2016 zijn we gestart met de herhuisvesting van 24 huishoudens van Sorghvlietlaan 2 t/m 48 in Andijk in verband met de voorgenomen sloop van deze 24 wooneenheden. Volgens planning worden deze verouderde woningen in de loop van 2019 gesloopt om plaats te maken voor een woonzorgcluster van Omring. Dit hangt samen met de voorgenomen sloop van verzorgingshuis Sorghvliet in Andijk.



Met alle bewoners zijn afspraken gemaakt voor de herhuisvesting en de verhuis- en herinrichtingsvergoeding conform ons sociaal plan. Hiervoor zijn wettelijke regels en minimale bedragen vastgesteld.

In verband met de kosten van leegstand en met name om de negatieve impact van langdurige leegstand te voorkomen, verhuren we deze woningen op tijdelijke basis conform de Leegstandswet tot kort voor de feitelijke sloopdatum. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door Interveste, specialist in tijdelijke verhuur en leegstandsbeheer.

Oplopende wachttijden

Het aanbod op de woningmarkt blijft achter bij de toename van het aantal huishoudens. Dit vertaalt zich in een sterke verkoopmarkt (de verkooptijd neemt af en de prijzen lopen op) en toenemende zoektijden voor wie een (andere) woning wil. In de huursector zien we een soortgelijke tendens: het aantal woningzoekenden en de respons op verhuuradvertenties neemt toe. Dit geldt ook voor de gemiddelde wachttijden.

In de prestatieafspraken met de gemeente Drechterland en de gemeente Medemblik hebben we een norm afgesproken van 24 maanden voor de gemiddelde actieve zoekduur. Een langere zoekduur is maatschappelijk gezien onwenselijk. In de kern Andijk ligt de gemiddelde actieve zoekduur op 26 maanden, in Hoogkarspel op 33 maanden en in Wervershoof/Onderdijk op 30 maanden. We hebben in 2017 voor het eerst naar de gemiddelde actieve zoekduur per woningcategorie gekeken. De conclusie is dat we de afgesproken norm in een aantal kernen en voor een aantal categorieën fors overschrijden tot zelfs meer dan tweemaal de norm. We gaan hierover met gemeenten in de slag.





De vraag is wat het toekomstperspectief is op basis van deze cijfers. Dit laat zich lastig voorspellen. We hebben wel wat houvast om verwachtingen uit te kunnen spreken. Twee langlopende trends die van grote invloed zijn op de woningmarkt zijn vergrijzing en individualisering. Daaruit volgt dat er meer woningen en meer kleinere woningen nodig zijn die toegankelijk zijn voor senioren. Daarnaast hangt het de komende jaren van de omvang van de nieuwbouw af in hoeverre de druk op woningen groter of minder groot wordt. De wachttijden zullen de komende jaren eerder toe- dan afnemen.

Verder neemt de druk van het aandeel bijzondere doelgroepen dat we huisvesten toe. Zo krijgen we in de loop van 2018 te maken met de uitstroom uit begeleid wonen (BW) en de maatschappelijke opvang (MO). Het gaat daarbij niet om grote aantallen, maar het betekent wel dat we weer circa 10 woningen minder kunnen verhuren aan 'regulier' woningzoekenden.

Wonen

De 'vershraling' van de sociale huursector zet zich gestaag door. Zoals we al een aantal jaren betogen leidt de eenzijdige instroom van lage inkomens en mensen met een 'rugzakje' tot steeds meer zwakke buurten. Volgens de collega's van team Leefbaarheid glijden sommige buurten snel achteruit én gebeurt dit met steeds meer buurten.

Maatschappelijke ontwikkelingen

Het logische gevolg is dat ons werk en de werkomstandigheden hierdoor veranderen. We krijgen te maken met meer extreme overlastzaken, meer vervuiling en meer mondige en onredelijke huurders. De teneur is dat steeds meer huurders verwachten dat wij alle problemen oplossen. Zoals in de aanhef van dit hoofdstuk is opgemerkt, doen we dat bewust niet. Aan de andere kant geldt dat mensen met zwakke sociale bagage, beperkt zijn in hun mogelijkheden om zaken zelfstandig op te lossen.

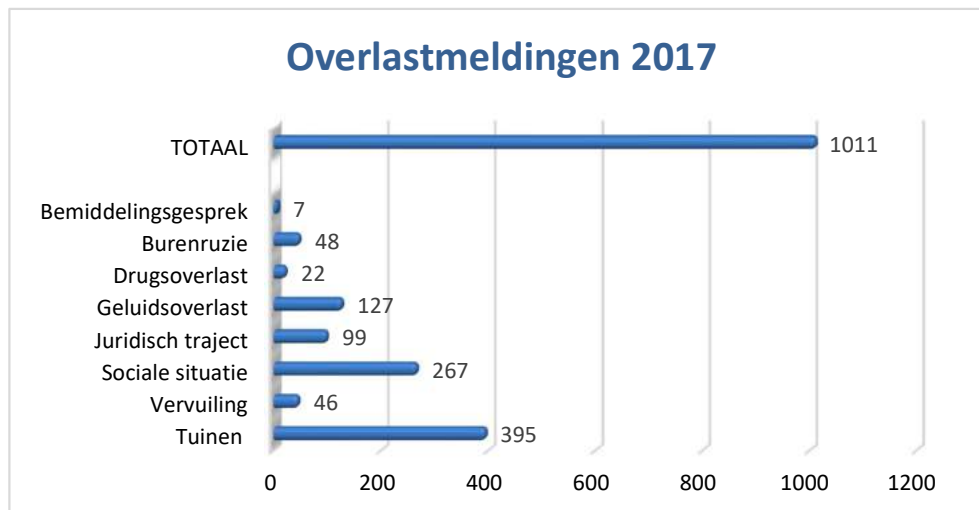
De mensen die vroeger het cement van de buurt vormden, worden door hun leeftijd te kwetsbaar of verhuizen noodgedwongen. Geschetste ontwikkeling vraagt om een strengere en duidelijke aanpak als bepaalde grenzen worden overschreden. Deze aanpak maken we tijdig bekend bij onze huurders en we volgen de procedureafspraken zelf stipt. Dit zijn essentiële voorwaarden voor een succesvolle aanpak. Daarnaast doen we vaker een beroep op de eigen verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld door het bijhouden van een dagboek over de overlast. Dit helpt als het tot een juridische procedure komt.

Het perspectief is volgens de meeste collega's zorgelijk. Hoe kun je hulp en/of zorg afdwingen voor huurders die dit nodig hebben? Iedereen kan tegenwoordig kennelijk zelfstandig wonen. Dit vraagt erom overlastgevers als 'normale' huurders te behandelen en maatregelen te nemen als de situatie daarom vraagt. Het liefst zouden we kritischer toewijzen in overleg met gemeenten en collega corporaties op basis van een adequaat plaatsingsbeleid.



Overlast

We hadden 1.011 overlastmeldingen/-kwesties bij 332 verschillende adressen (zo'n 15% van de huishoudens). Een aanzienlijk deel van deze kwesties is besproken in het wijkteam en/of de politie. Daarbij gaat het meestal om multidisciplinaire problematiek, GGZ-problematiek, overlast, huiselijk geweld en een combi met huurachterstand.



Het grote aantal tuinzaken heeft te maken met beschreven nieuwe aanpak (zie volgende paragraaf). Bij een fors aantal adressen zijn meerdere controles uitgevoerd. Dit geldt ook voor het juridisch traject, waar bij sommige dossiers meer acties zijn uitgevoerd.

In Andijk hebben we een bewonersavond georganiseerd voorafgaande de inrichting van een speelplein achter de Proserpinestraat. De angst van een aantal omwonenden was dat dit een aanzienlijk risico oplevert voor een hangplek van de oudere jeugd. Na goed overleg met betrokkenen is dit speelplein gerealiseerd. Door deze aanpak is overlast voorkomen.

Aanpak leefbaarheid

We ontwikkelen mee met de maatschappelijke veranderingen. We zijn meer zichtbaar, vaker in de wijk en voeren meer controlewerkzaamheden uit. Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe opzet voor de aanpak van overlast. Als mensen ergens last van hebben, dan lossen ze dat in principe zelf op. Als er sprake is van aanhoudende overlast, dan kunnen ze ons inschakelen. Zoals aangegeven willen we investeren in de inzet van buurtbemiddeling. Door deze keuzes moeten we voldoende tijd over houden om de wijk in te gaan.

Een belangrijk leefbaarheidsaspect is de uitstraling van woningen en woonomgeving. Voor het tuinonderhoud hebben we een kaartstelsel ontwikkeld waarmee we bewoners aangeven hoe tevreden we zijn. We hebben aansluiting gezocht bij de methode die iedereen kent; een set van groene- (tevreden), gele- (aandacht nodig) en rode kaarten (probleem, er moet actie

ondernomen worden), gekoppeld aan een controlesysteem. Het effect is positief omdat het herkenbaar is en meer grip oplevert. Door de strakkere procedure op de naleving zijn we ook geloofwaardiger geworden. Daarnaast bieden we maatwerk in die gevallen waarbij het niveau huurders het eigenlijke probleem vormt. Dan is er vaak sprake van hulpverleners die we kunnen inschakelen. Met deze aanpak zijn gerechtelijke procedures voorkomen. Om de inspanningen van enthousiaste tuiniers te belonen hebben we een tuinactie gehouden, waarbij we huurders van de mooiste tuinen hebben beloond.

Integratie vergunninghouders

Om de vergunninghouders goed op weg te helpen in hun nieuwe woning en woonplaats, beleggen we tegenwoordig een kennismakingsgesprek thuis.

Samen met vrijwilligers of medewerkers van Vluchtelingenwerk leggen we uit wie we zijn en hoe een en ander bij ons werkt. Daarnaast besteden we aandacht aan de mogelijkheid om aansluiting te kunnen krijgen in de buurt en de gemeenschap. Wanneer dat gewenst is helpen we ze met betaalbare inrichting van hun woning via onze contacten. Ook worden bij dit bezoek diverse zaken over de woning, de werking van installaties en onze dienstverlening uitgelegd. Hiervoor is een nieuwe folder in verschillende talen ontwikkeld.



Deelname wijkteam / team inzet

We pakken (woon)problematiek actief aan, onder andere via deelname in het sociaal wijkteam van de gemeente Medemblik. We zijn vanaf de start enthousiast over de deelname en de samenwerking met onze partners. Elkaar kennen, korte lijnen en een snelle aanpak zijn de grootste voordelen. Dit enthousiasme staat enigszins onder druk. Er is het laatste anderhalf jaar sprake van een stevig verloop. Dit zorgt voor onrust en gaat ten koste van de continuïteit.

Maar goed, het kan veel slechter. In Drechterland hebben we te maken met Team Inzet. We hebben daar geen directe ingang en er bestaat geen enkele vorm van samenwerking. Team Inzet werkt heel erg formeel en schuift zaken vaak terug. We hebben de gemeente hier verschillende keren op gewezen. Men herkent en erkent deze situatie, maar er verandert weinig.

Safe at Home

Onze medewerkers kunnen een belangrijke rol spelen bij de aanpak van huiselijk geweld en kindermishandeling. Daarom zijn we dit jaar met 14 andere woningcorporaties aangehaakt bij het project 'Safe at Home'. Het project wordt zowel in Nederland als in Engeland uitgevoerd en gefinancierd door de Europese Unie.

Een aantal medewerkers zijn getraind in het herkennen van signalen van huiselijk geweld en kindermishandeling. Deze medewerkers die veel bij bewoners thuis komen zijn de ogen en oren in de wijk. Zij zien soms zaken die signalen kunnen zijn. Het is goed als er dan direct over gesproken wordt en/of actie wordt ondernomen.

De samenwerking met woningcorporaties in de aanpak van deze problematiek is uniek en logisch. Uit cijfers blijkt dat één derde van de medewerkers van woningcorporaties dagelijks contact heeft met huurders. Zo'n medewerker kan het vriendelijke en bekende gezicht zijn voor een slachtoffer die hem of haar de eerste stap naar veiligheid biedt.

Het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), Branchevereniging Aedes en Woonstichting Nieuwkoop (WST Nieuwkoop) zijn ondersteunende partners bij het deel van Safe at Home dat in Nederland uitgevoerd wordt.



Onze medewerkers van de buitendienst met hun behaalde certificaat

Huurachterstanden

De huurachterstanden zijn al jaren redelijk stabiel. Eind 2017 bedroeg de huurachterstand bij de woningen 0,70 procent van de jaarhuur. Het gaat daarbij om zowel actieve als niet-actieve huurcontracten (huurders die inmiddels zijn verhuisd).

Het aantal ontruiming is verdubbeld. Het gaat om 1 gezin met kinderen en 5 alleenstaande mannen. 3 ontruiming door vervuiling en 3 door achterstand. Er is zoals altijd veel energie geleverd aan het voorkomen van deze huisuitzettingen. Voor het gezin zijn alle mogelijkheden bekeken. We hebben vaak geprobeerd de bewoner te benaderen om te kijken of er een oplossing mogelijk was. In alle situaties is vooraf contact opgenomen met de betreffende gemeente en bekeken of en hoe we schuldhulp konden inzetten. Dit lukt soms niet omdat de



huurder(s) elk contact vermijden en afspraken herhaaldelijk niet nakomen. Verder was er ook nog een situatie waarbij sprake was sprake van een wietplantage. Deze bewoner heeft op ons aandringen zijn huur opgezegd.

We doen al een paar jaar tevergeefs een klemmend beroep op de gemeenten om de samenwerking bij problematische schuldsituaties te versterken. Dit is er tot dusverre niet echt van gekomen. Samenwerking op dit terrein in de gemeente Medemblik is inmiddels wel geagendeerd. Wat ook niet helpt is dat de samenwerking met de Kredietbank slecht verloopt door het niet adequaat oppakken van dossiers. We blijven tijd en moeite investeren in een betere aanpak.



Zorg en maatschappelijk vastgoed

Kerninformatie 2017

Zorghuisvesting woningstichting Het Grootslag 31-12-2017

(wooneenheden)

Organisatie / locatie / sector	Andijk	Hoogkarspel	Onderdijk	Venhuizen	Wervershoof	Totaal
Beschermd wonen GGZ	19					19
Beschermd wonen VG		51	8		19	78
In- en aanleunwoningen	44	81		24	38	187
PG-eenheden ¹⁹					24	24
TOTAAL	63	132	8	24	81	308

Maatschappelijk vastgoed woningstichting Het Grootslag 31-12-2017

Organisatie / locatie / sector	Andijk	Hoogkarspel	Onderdijk	Wervershoof	Wijdenes	Zwaagdijk-Oost
GOED ²⁰		X		X		
Sociaal Cultureel centrum De Schoof				X		
Dorpshuis			X			
Multifunctionele accommodatie						X
Tandartspraktijk	X					
Sociaal restaurant				X		
Buurtsuper			X			

¹⁹ PG = Psychogeriatric. Een onderdeel van de geneeskunde dat zich bezighoudt met aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens op hogere leeftijd.

²⁰ Huisvesting voor eerste en tweedelijns gezondheidszorg.

Inleiding

We presteren binnen de kaders van de maatschappelijke opdracht die we hebben en we bewegen mee met sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. Daarvoor maken we verbinding met verschillende belanghouders in onze omgeving, zoals bewoners, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen. Er liggen de komende jaren belangrijke uitdagingen in het vershiet op het terrein van ouderenhuisvesting en zorg. Daarnaast zijn we beheerder van diverse vormen van maatschappelijk vastgoed. Hiermee vervullen we een belangrijke taak bij het behoud van vitale dorpen.

Speerpunten 2017

We hebben onder meer de volgende speerpunten opgenomen in ons werkplan.

Voortgang sloop en nieuwbouw van verzorgingshuis Sorghvliet, Andijk

Begin 2016 werd duidelijk dat verzorgingshuis Sorghvliet in Andijk haar functie verliest. Door het scheiden van wonen en zorg en productieafspraken in de ouderenzorg verandert de doelgroep drastisch. Alleen mensen met een zware zorgindicatie krijgen nog toegang tot het verzorgingshuis. De toenemende zorgzwaarte en vraagverandering leidt tot een andere huisvestingbehoefte van zorginstellingen. Reden voor Omring om haar huisvestingsstrategie te wijzigen. Renovatie van het huidige verzorgingshuis is onmogelijk met het oog op het toekomstige programma van eisen voor de huisvesting. Dit betekent sloop van dit verzorgingshuis en nieuwbouw van een kleinschalige cluster volgens het principe 'beschermd wonen', voor mensen met een intensive en specialistische zorgvraag.

Sloop heeft een grote impact op bewoners van in- en aanleunwoningen en overige extramuraal wonende ouderen omdat zij alarmering, zorg en maaltijdvoorziening, dagverzorging en welzijn afnemen van het huidige verzorgingshuis Sorghvliet. Het gros van deze diensten vervalst na sloop. Dit is voor ons de reden om de samenleving te betrekken bij deze plannen. Hoe zien zij hun toekomst en wat kan de samenleving hierin zelf betekenen?

Medio 2016 zijn de ideeën van bewoners, omwonenden, vrijwilligers, ouderenbonden, dorpsraad, kinderen en mantelzorgers, e.d. gebundeld tijdens een ontwerpestival. Op basis van de input van de deelnemers is deze ruimtelijke schets opgesteld.



Situatieschets, ruimtelijk beeld herontwikkeling Sorghvlietlaan

Op 11 oktober namen we met 22 mensen, van wie 15 vrijwilligers uit Andijk, en professionals van verschillende partijen (welzijn, zorg, gemeente en medewerkers van onze organisatie) deel aan het landelijk congres Expeditie Begonia. Een toonaangevend congres over woonvormen en maatschappelijke steunstructuren gericht op het langer zelfstandig wonen.



De titel van het congres luidde 'Op zoek naar meer variatie in wonen en zorg.' In deze derde editie van dit congres zijn de grenzen van het thuis wonen voor ouderen en mensen met een beperking onderzocht. Deze opgave gaat verder dan alleen aantallen woningen en juist ook om woonvormen die aansluiten op de behoefte van kwetsbare bewoners zelf én om de woonomgeving. De uitdaging voor overheden en instanties is om een ondersteunende omgeving te stimuleren waardoor mensen beter in staat zijn zich staande te houden en actief te blijven.

Slogan Expeditie Begonia

Eind 2017 hebben we een concept bestemmingsplan opgeleverd voor deze locatie om nieuwbouw mogelijk te maken en een aantal erfdienstbaarheden voor de huidige bewoners van in- en aanleunwoningen te waarborgen. Het is de bedoeling dat het verzorgingshuis in de loop van 2018 te koop komt. Begin 2018 hebben we een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met Omring voor de nieuwbouw van de kleinschalige cluster voor beschermd wonen. In deze samenwerkingsovereenkomst hebben we wederzijdse afspraken vastgelegd voor de nieuwbouw en de toekomstige verhuur.

Volgens de huidige planning wordt de nieuwbouw van de kleinschalige cluster voor beschermd wonen in 2020-2021 opgeleverd. We zijn op twee fronten actief. Met Omring en gemeente Medemblik formuleren we strategische keuzes voor het bouwkundige vervolg. In het sociaal domein overleggen we met een veelheid van partijen en belanghebbenden/belangstellenden over de ontwikkeling van -nieuwe- maatschappelijke steunstructuren. Deze moeten voorzien in de hulp en zorg aan ouderen en andere mensen met een zorgvraag in Andijk. Hierin heeft de Andijker gemeenschap een belangrijke rol.

Planontwikkeling revitalisering verzorgingshuis Bosmanstaete, Venhuizen

We zijn in gesprek met Wilgaerden over de toekomst van verzorgingshuis Bosmanstaete in Venhuizen. Het verzorgingshuis kampt met lichte leegstand terwijl de vraag op basis van demografische kengetallen geen issue zou moeten zijn. Vanuit het project vitale dorpen van de gemeente Drechterland is door inwoners opgemerkt dat Bosmanstaete onvoldoende binding heeft met inwoners/ouderen in Hem en Venhuizen.

Mede vanwege laatstgenoemd aspect hebben we geïnvesteerd in het tuinproject bij Bosmanstaete. Hoewel dit project nog niet helemaal af is, lijkt de poging om voor meer dynamiek en aansluiting rondom Bosmanstaete te zorgen geslaagd. Een groot aantal vrijwilligers en sponsors is inmiddels betrokken bij deze tuin en de aanloop van mensen van buiten het verzorgingshuis neemt toe.

De volgende stap is een onderzoek op welke wijze we de huisvestingsmogelijkheden in de Bosmanstaete kunnen optimaliseren. Daarvoor worden in de loop van 2018 plannen gesmeed.

Toekomstperspectief overig zorgvastgoed

Bij ons overig zorgvastgoed is vooralsnog sprake van een stabiele verhuurpositie. De kwaliteit van deze wooneenheden, de gunstige locatie en de toenemende vraag in deze segmenten, zorgen voor een goed verhuurperspectief. Dit laat onverlet dat de maatschappelijke vraag verandert. De vraag naar kleinschaliger woonzorg dicht bij huis neemt nog steeds toe. Dit geldt ook voor langer zelfstandig wonen. Ondersteunende zorg wordt steeds vaker aan huis geboden (ambulantisering). Het is de vraag of de kwaliteit van verzorgingshuizen van pakweg 30 jaar en ouder voldoet aan de toekomstige vraag.

Door het langer zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een VG- of een GGZ-achtergrond neemt de druk op vastgoed met de mogelijkheid van zorg, volgens het principe van scheiden van wonen en zorg, toe.

Nieuwbouw Bangert en Oosterpolder in Zwaag

In het centrum van bestemmingsplan Bangert en Oosterpolder in Zwaag (gemeente Hoorn) wordt medio 2018 ons grootste wooncomplex opgeleverd. Het gaat om een complex van 56 appartementen met de mogelijkheid van zorg. We realiseren dit project in samenwerking met DEEN supermarkten, zorginstelling Wilgaerden en zorginstelling LeekerweideGroep. Ouderen en mensen met een beperking gaan hier zelfstandig wonen en krijgen zo nodig ondersteuning van elkaar of van genoemde zorginstellingen. De appartementen worden boven de nieuwe DEEN supermarkt gerealiseerd. De aanwezigheid van winkels voor de dagelijkse levensbehoeften, een kleinschalig gezondheidscentrum om de hoek en de multifunctionele accommodatie De Kreek levert een prima mogelijkheid op voor zelfstandig wonen met de mogelijkheid van ambulante gezondheidszorg en dagbesteding.



*Appartementen
Bangert
Oosterpolder*

Nieuwbouw voor LeekerweideGroep, Hoogkarspel

We zijn in het centrum van Hoogkarspel gestart met de bouw van 27 wooneenheden en een zorgunit voor cliënten van LeekerweideGroep. Het zijn allemaal zelfstandige wooneenheden met 24-uurs begeleiding. Een aantal van de nieuwe bewoners van dit project woont al in Hoogkarspel. Na oplevering van de nieuwbouw komen hierdoor vier toegankelijke drikamerwoningen terug voor de reguliere verhuur. Deze woningen worden momenteel bewoond door twee groepen van vijf bewoners van LeekerweideGroep. De oplevering van de nieuwbouw vindt plaats in de loop van 2019.

Inmiddels is de eerste paal voor de nieuwbouw door de toekomstige bewoners geslagen.



Een deel van de bewoners slaat de eerste paal

Nieuwbouw zorginstelling Philadelphia, Kersenboogerd in Hoorn

De school die op deze locatie stond is gesloopt. Voor cliënten van Philadelphia bouwen we een kleinschalig woon-/zorgcomplex bestaande uit 29 tweekamerappartementen en 2 huiskamers voor intra- en extramurale zorg. Het bestemmingsplan is eind van het jaar vastgesteld en gepubliceerd. Het is afwachten of dit aanleiding is voor bezwaren. Als dit het geval is kan de bouw fors worden vertraagd.

Optimaliseren van de veiligheid in zorgwoningen

Wilgaerden heeft alle woongebouwen laten inspecteren op brandveiligheidseisen. Voor het Noorderlandhuis in Hoogkarspel heeft de VVE aanvullend opdracht gegeven voor het hele gebouw. Daarnaast heeft de regionale brandweer aangegeven dat onze woningen ook 'rookveilig' moeten zijn. Testresultaten pakten gunstig uit. Wel moeten de toegangsdeuren van



de woningen nog aan bepaalde eisen ten aanzien van brandwerendheid voldoen. Uit een rapportage van een controle-instantie bleek dat de betimmeringen boven de toegangsdeuren van de in- en aanleunwoningen niet voldeden aan de norm. Inmiddels zijn er afspraken gemaakt over de benodigde aanpassingen.

Controle van de andere zorgwoningen/-gebouwen volgt. De veiligheidsregio heeft onvoldoende capaciteit om dit snel uit te voeren.

Naast de veiligheid van gebouwen is het gedrag van de gebruikers (bewoners) bij calamiteiten van wezenlijk belang. Daarom hebben we twee veiligheidsbijeenkomsten georganiseerd voor bewoners van het Noorderlandhuis en de Bosmanstaete in samenwerking met Wilgaerden, brandweer en veiligheidsregio. Niet alleen heel gezellig maar ook heel hard nodig om de bewoners uit te leggen hoe ze brand kunnen voorkomen en wat ze moeten doen als het onverhoopt fout gaat.

Bijvangst van de verduurzaming is dat we bij nieuwe woongebouwen met zorg (zowel voor ouderen, VG als GGZ) geen gasaansluiting meer leveren voor het koken. Dit komt de veiligheid enorm ten goede.

Scheiden wonen en zorg

De zorgtransitie betekent dat ouderen en mensen met een beperking langer zelfstandig blijven wonen. Dit past ook bij de individualisering. De enorme toename van 75-plussers in onze regio maakt duidelijk dat daardoor een tekort aan toegankelijke woningen ontstaat.

Ontwikkeling huishoudens West-Friesland 2015 – 2025 naar huishoudsamenstelling

Doelgroep	2015	2020	2025	% 2015-2025
Alleenstaanden tot 25 jaar	1.600	1.720	1.740	9%
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	3.950	3.560	3.420	-13%
Stellen tot 35 jaar	3.640	3.290	2.930	-20%
Gezinnen	33.090	32.990	32.840	-1%
Stellen en alleenstaanden 35 tot 55 jaar	11.410	11.570	11.340	-1%
Stellen en alleenstaanden 55 tot 75 jaar	25.850	27.340	27.190	5%
Huishoudens 75+	9.580	12.440	16.740	75%
Overig	300	320	340	13%
Totaal	89.420	93.230	96.540	8%

De Regionale woonvisie 2017 stelt dat de behoefte aan levensloopbestendige en nultreden woningen de komende jaren door vergrijzing en het langer zelfstandig blijven wonen stijgt. De Woningbouwmonitor Noord-Holland 2015 raamt de behoefte aan nultredenwoningen op circa 1.300 stuks tot 2020. Volgens de woonvisie ligt het voor de hand om deze behoefte in nieuwe aangepaste woningen op te vangen, maar dat deze behoefte ook voor een groot deel kan worden opgevangen in de bestaande woningvoorraad.



Wij realiseren ons dat het probleem van de vergrijzing slechts deels kan worden opgelost door voldoende passende woningen. Een veel belangrijkere en grotere bijdrage moet vanuit de samenwerking van zorg- en hulporganisaties en vrijwilligersnetwerken komen. Deze aspecten nemen we nadrukkelijk mee bij de contacten met bewoners en overige belanghebbenden bij voornoemde projecten.

Maatschappelijk vastgoed

We hebben een kleine portefeuille van maatschappelijk vastgoed. Het gaat om:

- Dorpshuis Onderdijk
- Multifunctionele accommodatie (MFA) in Zwaagdijk-Oost
- Sociaal cultureel centrum De Schoof in Wervershoof (SCC)
- Buurtsuper Onderdijk
- Sociaal restaurant dat onderdeel uitmaakt van een kleinschalige woon-/zorgcluster in Wervershoof
- Bedrijfsverzamelgebouw voor gezondheidsdiensten (GOED) in Wervershoof en vijf praktijkruimten voor gezondheidswerkers (GOED) in Hoogkarspel
- Buurtkamer in Wijdenes
- Praktijkruimte voor een tandarts in Andijk, gevestigd in een woonhuis.

Het dorps huis, de MFA en het SCC zijn de thuisbasis van groot aantal verenigingen. Daarnaast vinden er verschillende sociaal-culturele activiteiten plaats. Het MFA in Zwaagdijk-Oost herbergt ook het dorps huis van de gemeenschap. Naast de kerk de enige openbare gemeenschapsvoorziening in Zwaagdijk-Oost. Verder herbergt de MFA een basisschool, kinderopvang en een sportzaal. De buurtsuper in Onderdijk hebben we ooit op initiatief van de ouderenbond in Onderdijk overgenomen.

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



Vastgoed, onderhoud en verduurzaming

Kerninformatie 2017

Vastgoed, onderhoud en verduurzaming in cijfers ultimo 2017

Omschrijving	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal vhe's	2.732	2.770	2.761	2.727	2.603
Aantal woonheden	2.703	2.740	2.732	2.697	2.575
Gemiddelde WOZ-waarde woningen	€ 134.937	€ 128.268	€ 127.024	€ 129.285	€ 139.745
Gemiddelde financiering per woning / vhe	€ 32.497	€ 30.170	€ 31.316	€ 30.813	€ 31.095
Gemiddelde huurprijs woningen	€ 509	€ 499	€ 485	€ 476	€ 462
Gemiddelde WWS-score	159	159	159	159 ²¹	148
Gemiddeld percentage van maximaal toegestaan	64%	63%	63%	60%	65%
Gemiddelde huuraanpassing 1 juli	0,6%	0,8%	1%	3,5%	2,3%
Effect huurharmonisatie²²	0,2%	0,4%	0,4%	- ²³	-
Realisatie planmatig onderhoud t.o.v. begroting	68%	97%	93%	69%	91%
Realisatie dagelijks onderhoud t.o.v. begroting	86%	112%	104%	67%	67%
Aantal onderhoudsmeldingen dagelijks onderhoud	4.864	4.553	4.550	4.049	3.245
Gemiddelde kosten dagelijks onderhoud per vhe	€ 310	€ 325	€ 316	€ 321	€ 306
Gemiddelde kosten mutatieonderhoud per mutatie	€ 665	€ 646	€ 1.088	€ 947	€ 1.133
Preventief onderhoud uitgevoerd (aantal wooneenheden)	502	857	444	544	150
Opgeleverde nieuwbouwwoningen	6	25	27	41	6

²¹ In 2013 is het woningwaarderingstelsel ingrijpend op de schop gegaan. Dit resulteert een hogere WWS-score vanaf 2014.

²² Uitkomst formele rekenmethode huursombenadering.

²³ Dit percentage werd vóór 2015 niet apart gemeten.



Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag, gemeente Drechterland 31-12-2017

Woningtype	Hoogkarspel	Westwoud	Oosterblokker	Venhuizen	Totaal
Eengezinswoning	258	62	48	0	368
Levensloopbestendige woning	87	35	6	0	128
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	160	18	12	49	239
Seniorenwoning	164	12	21	29	226
TOTAAL	669	127	87	78	961
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2017)	20,0%	18,4%	14,7%	nvt	19,1%

Het volgende vastgoed maakt geen deel uit van dit overzicht:

- Zorghuisvesting dat op basis van een zorgindicatie wordt toegewezen (zie hoofdstuk over zorg en maatschappelijk vastgoed)
- Hoogkarspel, 5 praktijkruimtes (GOED Om de Noord)
- Venhuizen, 1 kantoorruimte in de aanleunwoningen Bosmanstaete, 1 praktijkruimte in Wijdenes en een dorpssteunpunt in Wijdenes

Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag, gemeente Medemblik 31-12-2017

Woningtype	Andijk	Wervershoof	Onderdijk	Zwaagdijk-Oost	Totaal
Eengezinswoning	288	363	38	15	704
Levensloopbestendige woning	46	46	13	4	109
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	118	138	20	0	276
Seniorenwoning	167	150	17	11	345
TOTAAL	619	697	88	30	1.434
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2017)	21,6%	22,2%*		7,0%	21,0%

* Er is geen uitsplitsing bekend van de woningvoorraad in Onderdijk en Wervershoof omdat deze in hetzelfde postcodegebied vallen.

Het volgende vastgoed maakt geen deel uit van dit overzicht:

- Zorghuisvesting dat op basis van een zorgindicatie wordt toegewezen (zie hoofdstuk over zorg en maatschappelijk vastgoed)
- Andijk, 1 garage (Beatrixstraat) en 1 tandartspraktijk (Proserpinestraat)
- Wervershoof, SCC de Schoof, restaurant de Oude dame, zusterpost (Wilgenhof) en 10 bedrijfsruimten (GOED)
- Onderdijk, winkel en winkelwoning en dorps huis
- Zwaagdijk-Oost, MFA

Woningvoorraad woningstichting Het Grootslag naar huurprijsniveau 31-12-2017

Huurprijsniveau	Drechterland	%	Medemblik	%	Totaal	%
Gemeente						
< aftoppingsgrens laag € 592,55	973	87,1	1.456	91,8	2.429	89,9
tussen aftoppingsgrens laag en hoog ≥ € 592,55 t/m € 635,05	98	8,8	98	6,2	196	7,3
tussen aftoppingsgrens hoog en liberalisatiegrens ≥ € 635,05 t/m € 710,68	42	3,8	32	2,0	74	2,7
> liberalisatiegrens € 710,68	4	0,3	0	0,0	4	0,1
TOTAAL	1.117	100	1.586	100	2.703	100



Inleiding

We kiezen voor woningen met een hoge toekomstwaarde. De gewenste voorraadtransformatie bepalen we op basis van demografische, sociaal-maatschappelijke en financiële overwegingen. De regionale- en lokale woonvisie bepalen mede de omvang en de inhoud van de transformatie. We bouwen voornamelijk kleinere, levensloopbestendige woningen en appartementen op centrumlocaties. We bouwen en verbeteren zoveel mogelijk onderhouds-arm. De toekomstige verduurzaming van de (kern)voorraad krijgt meer aandacht.

Speerpunten 2017

We hebben onder meer de volgende speerpunten opgenomen in ons werkplan.

Dynamische vastgoedsturing

We hebben in 2017 de eerste stappen gezet op weg naar dynamische vastgoedsturing. Tot 2017 was er vooral sprake van statische vastgoedsturing waarbij het beleid en de gewenste vastgoedontwikkeling voor een aantal jaren werd vastgesteld. Dynamisch betekent dat we een koppeling maken tussen vastgoedsturing (ontwikkeling van opgaven en kaders) en uitvoering in jaarplannen en continue monitoring. In het najaar is Deel I, Opgaven en Kaders vastgesteld. Voorjaar 2018 wordt Deel II, de Wensportefeuille opgeleverd. Daarin wordt het perspectief voor de omvang en de samenstelling van de vastgoedportefeuille in 2030 vastgelegd.

Beleid voor onderhoud en verduurzaming van kernvoorraad en niet-kernvoorraad.

Dit voornemen is niet gerealiseerd. Eerst moet de wensportefeuille worden vastgesteld en algemene kaders voor het duurzaamheidsbeleid. Dit schuift op naar 2018.

Volkshuisvestelijk bod

Ons volkshuisvestelijk bod voor de periode 2018 - 2022 volgde zeer kort op het vaststellen van de eerste prestatieafspraken nieuwe stijl. Omdat we met deze cyclus nog in een aanvangssituatie verkeren, is gekozen voor een praktische insteek waarbij we alleen de jaarschijf voor 2022 hebben gepresenteerd.

Oplevering en verhuur nieuwbouw

Zoals elders in het jaarverslag is toegelicht, hebben we geen 78 woningen opgeleverd maar 6 woningen. De resterende 72 woningen volgen in 2018. Zie verder de paragraaf over nieuwbouw.

Verkopen van 14 woningen

In 2017 zijn 13 woningen regulier verkocht, dat is 1 minder dan begroot was. De gemiddelde verkoopprijs per woning is hoger dan begroot door de stijgende verkoopprijzen. Verder zijn de 31 appartementen van complex Broekerplein (terug)verkocht aan woningbouwvereniging Langedijk, waarbij de opbrengst € 80.000 hoger uitgekomen is dan begroot was. Daarnaast zijn 6 teruggekochte VOV-woningen weer doorverkocht, deze opbrengst was niet begroot (ruim € 300.000)



Outsourcen contractonderhoud

Een groot deel van het contractonderhoud is overgeheveld naar EnergieService Noord-West (ESNW). Een partij waar we al jaren mee samenwerken, dus dit was een kleine stap. ESNW regelt onder meer de uitvoering van het periodieke- en dagelijkse onderhoud aan automatische schuifdeuren, de brandbeveiliging, het legionellabeheer, de noodverlichting en atriumdaken. Daarnaast regelen zij het onderhoud aan verwarming en warmwater installaties.

LED verlichting en PV-panelen woongebouwen.

De servicekosten van woongebouwen kunnen worden verlaagd door het aanbrengen van LED-verlichting in combinatie met PV-panelen. Dit levert tevens een positieve bijdrage aan onze duurzaamheidsambities. In die zin was de keus niet moeilijk. Lastig was de onduidelijkheid op welke wijze dit soort investeringen kunnen worden doorberekend aan de gebruikers. In de loop van het jaar zijn door de Huurcommissie aanpassingen doorgevoerd en vastgelegd in het Beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten. Daarmee is de gewenste duidelijkheid ontstaan waarmee we aan de slag kunnen. We hebben ons eigen beleid daarop afgestemd in het voorjaar van 2018. De eerste woongebouwen zijn inmiddels doorgerekend en worden in 2018 voorzien van LED-verlichting en PV-panelen.

Opgaven en kaders vastgoedsturing 2030

De uitkomsten van Deel I van onze dynamische vastgoedsturing (Opgaven en kaders) levert een richtsnoer op voor de transformatie van onze vastgoedportefeuille richting 2030. De essentie geven we sterk verkort weer:

Omvang

Op basis van demografische ontwikkelingen is er tot 2030 sprake van toename van het aantal huishoudens. We verwachten tot 2030 een totale uitbreidingsbehoefte van circa 320 sociale huurwoningen in de gemeente Drechterland en van circa 576 woningen in de gemeente Medemblik. Wij leveren ons aandeel hierin.

Indeling naar huurprijsklassen

De uitbreidingsbehoefte van woningen ligt op basis van de inkomensgroepen en met name de omvang van de huishoudens die we huisvesten, voor circa 90% beneden de laagste aftoppingsgrens.

Woningbehoefte naar woningtypen

Het aantal alleenstaanden neemt fors toe, tot meer dan 40% in 2045. Deze groei komt volledig voor rekening van senioren. Het aantal 80-plussers verdrievoudigt de komende decennia. Dit betekent een toenemende vraag naar kleinere, optimaal toegankelijke woningen en specifiek zorgvastgoed.





Onderhoud en duurzaamheid

Eind 2020 moet de woningvoorraad voldoen aan het Convenant Energiebesparing Huursector en in 2050 moeten woningen energieneutraal zijn. Daarnaast zijn bij het oudste deel van ons vastgoed maatregelen nodig gericht op comfortverbetering.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onderdeel van de uitwerking van onze dynamische vastgoedsturing. Zoals aangegeven stellen we begin 2018 ons algemene duurzaamheidsvisie vast (de richting) en in de loop van 2018 de uitkomsten voor de aanpak op complexniveau (de inrichting). Zowel richting als inrichting gaan (veel) verder dan alleen onze vastgoedportefeuille. Het gaat daarbij niet zozeer om duurzaam materiaalgebruik, verminderen van energiegebruik en het gebruik van groene energie, gebruik van 'schone' vervoermiddelen, et cetera.

Voor de aanpak van de verduurzaming van onze vastgoedportefeuille maken we gebruik van de elementenaanpak. Als er planmatige onderhoudswerkzaamheden nodig zijn aan de woningschil, dan bepalen we welke verduurzamingsmogelijkheden dat oplevert. De combinatie van dit soort ingrepen op die momenten bespaart veel geld. Dat is lucratief voor onze huurders omdat we deze verbeteringen uitvoeren zonder huurverhoging.

De uitkomst van de EPA-labeling, eind 2017, levert een gemiddelde Energie-Index voor onze woning-portefeuille op van 1,48. Volgens het Convenant Energiebesparing Huursector mag de EI eind 2020 maximaal 1,40 bedragen. Zoals het er nu naar uitziet realiseren we deze norm eind 2018.

Energielabeling woningportefeuille ultimo 2017, naar labels en Energie Index

	zeer zuinig onzuinig			zeer					
Label	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Energie Index	0,60 of minder	0,61 t/m 0,80	0,81 t/m 1,20	1,21 t/m 1,40	1,41 t/m 1,80	1,81 t/m 2,10	2,11 t/m 2,40	2,41 t/m 2,70	2,71 of meer
2017	0,2%	1,7%	27,0%	15,8%	36,0%	16,0%	2,9%	0,4%	0,0%
2016	0,0%	1,0%	23,3%	16,7%	37,3%	18,4%	2,9%	0,4%	0,0%

De **Energie-Index (EI)** is een maat voor de energieprestatie van gebouwen. Des te lager de Index, des te beter de energieprestatie.

Zonnepanelen

Tot 2017 zijn op 79 woningen zonnepanelen (PV-panelen) geplaatst, goed voor 817 panelen. Uitgaande van een gemiddeld rendement van 89% levert dit 189.035 kWh per jaar op. Omdat de plaatsing van zonnepanelen een prima bijdrage levert aan de verduurzaming en de verlaging van de woonkosten, hebben we deze aanpak geïntensiveerd. In 2017 zijn er 164

woningen voorzien van totaal 1.378 zonnepanelen. Hiermee komt het totaal aan geleverde zonne-energie per jaar voor alle 243 woningen op 520.168 kWh.



Dakrenovatie en zonnepanelen, Wilhelminaalaan Hoogkarspel

Dagelijks onderhoud

Onder dagelijks onderhoud vallen de volgende twee werksoorten:

- reparatie- en serviceonderhoud (inclusief preventief onderhoud)
- mutatieonderhoud

Reparatie en serviceonderhoud (inclusief preventief onderhoud)

Het budget voor reparatie en serviceonderhoud bedroeg € 745.000. De werkelijke uitgaven bedroegen € 670.000. De gemiddelde kosten voor het dagelijks onderhoud zijn van 2013 tot 2017 afgenomen van € 306 tot € 290 per verhuureenheid. Gezien de stijgende prijzen in deze jaren een mooi resultaat.

Noot: Het is belangrijk te weten dat kostendaling geen uitgangspunt is. Efficiency en onderzoek naar de beste methodes wel. Dit werpt overduidelijk zijn vruchten af.

We hebben met ingang van 1 juli 2015 een serviceabonnement ingevoerd. Met dit abonnement hebben we afscheid genomen van het gratis uitvoeren van tal van onderhoudselementen die wettelijk voor rekening van huurders komen. We berekenen twee zaken door, namelijk de kosten voor het rioolonderhoud (huurdersaandeel) van € 1 per maand en het overige huurdersonderhoud voor € 2,50 per maand. We leggen hiermee de



verantwoordelijkheid voor het huurdersonderhoud voor een groot deel terug bij onze huurders. Ze kunnen deze werkzaamheden tegen een beperkte vergoeding bij ons afkopen, of niet, de keus is helemaal aan hen. Verder kunnen huurders deelnemen aan het glasfonds van € 1 per maand voor het risico van glasbreuk en lekkage van isolerende beglazing.

Het aantal huishouders dat deelneemt aan het serviceabonnement bedraagt ultimo 2017 2.589.

Mutatieonderhoud

Zoals elders in het jaarverslag aangegeven hebben we de aanpak van het mutatieonderhoud gewijzigd in 2017. We richten ons met de aanpak van mutatiewerkzaamheden op de nieuwe bewoner(s). Deze maatwerk aanpak wordt zeer goed gewaardeerd door de bewoners en de kosten zijn tegelijkertijd behoorlijk afgenomen. Dit is het gevolg van het achterwege laten van werkzaamheden waar nieuwe bewoners niet op zitten te wachten of onnodig zijn. Nu gebeurt alleen waar zij om vragen en dus wat werkelijk van waarde is. Dit proces leidt haast vanzelfsprekend tot een grotere klanttevredenheid.

Het budget voor 2017 bedroeg € 252.000. Er is totaal € 135.000 uitgegeven, inclusief € 6.970 aan vergoedingen voor zelfwerkzaamheid of afkoop van zaken, bijvoorbeeld vergoeding voor schoonmaken of herstel schilderwerk. Het aantal mutaties was lager dan begroot en de gemiddelde uitgaven per woning waren ook aanzienlijk minder.

Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud vallen een groot aantal verschillende werksoorten. Het budget voor planmatig onderhoud bedroeg € 2, 8 miljoen. De werkelijke uitgaven bedroegen € 2,6 miljoen. Een globaal overzicht van de activiteiten in 2017 ziet er als volgt uit:

- **Buitenschilderwerk.** Er is bij 458 woningen een complete schilderbeurt uitgevoerd. Bij 257 woningen is een controlebeurt schilderwerk uitgevoerd. Waar nodig is gelijktijdig reparatie aan kozijnen, ramen en deuren uitgevoerd. Bij 71 woningen zijn de gevels geschilderd (gekeimd)
- **Cv-ketels.** Er zijn 160 cv-ketels vervangen. Voorts regulier onderhoud aan verwarming en warm waterinstallaties
- **Badkamerrenovatie.** Er zijn 25 badkamers gerenoveerd
- **Keukenrenovatie.** Er zijn 70 keukens gerenoveerd
- **Straatwerk.** Er is 358m² achterpaden herstraat
- **Dakrenovatie.** Bij 24 woningen is een complete dakrenovatie uitgevoerd



*Dakrenovatie,
Sportlaan te
Onderdijk*

- **Diversen.** Andere werkzaamheden waren onder meer:
 - bij woongebouwen is liftonderhoud en onderhoud aan automatische deuren en ramen uitgevoerd
 - vervangen van conventionele TL-verlichting door LED-verlichting bij woongebouwen
 - sanering van asbest
 - stempelplan galerij Sorghvlietlaan 2 t/m 48 te Andijk
 - schoonmaken dakgoten
 - vervangen en isoleren van vloeren.

Nieuwbouw

- opgeleverd -

We hebben 6 woningen opgeleverd in 2017. Een overzicht:

Reigersborg-Noord, Hoogkarspel; zes levensloopbestendige woningen



Aan de Graspieper hebben we zes betaalbare levensloopbestendige vierkamerwoningen opgeleverd. Deze woningen voorzien in de uitbreiding van het aandeel optimaal toegankelijk woningen, waaraan in de toekomst steeds meer behoefte ontstaat.

Sleuteluitreiking bewoners Graspieper

Nieuwbouw

- in ontwikkeling -

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

Bangert Oosterpolder, Zwaag - gemeente Hoorn, 56 appartementen

In overleg met zorginstellingen Wilgaerden en LeekerweideGroep en DEEN supermarkt, realiseren we 56 appartementen boven de winkels in bestemmingsplan Bangert Oosterpolder. Het is een project dat voldoet aan scheiden van wonen en zorg en gericht is op samenwerking met DEEN supermarkt (mogelijkheid voor dagbesteding) en zorginstellingen (mogelijkheid van zorg voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking). De oplevering volgt in het voorjaar van 2018.

16 meergefasewoningen uitbreidingsplan Westrand in Wervershoof

Het oorspronkelijke plan dateert van 8 jaar geleden. Vanwege de crisisperiode is het oorspronkelijke bestemmingsplan aangepast/vereenvoudigd. Hierdoor is vertraging in tijd opgelopen. De oplevering zal in het voorjaar van 2018 plaatsvinden.

2 meergefasewoningen aan de Molenweg, Andijk

Aan de Molenweg, nabij de enkele jaren geleden gebouwde drie blokken twee-onder-een-kapwoningen, bouwen we nu nog een blok twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen worden voorjaar 2018 opgeleverd.

20 appartementen Raadhuisplein, Hoogkarspel

Aan het Raadhuisplein, tegenover het gemeentehuis bouwt DEEN supermarkt een winkelstrip. Daarboven realiseren wij 20 driekamer appartementen. Deze nieuwbouw sluit perfect aan op ons SVB: meer mogelijkheden op centrumlocaties. De oplevering vindt in het derde kwartaal van 2018 plaats.



Start bouw 20 appartementen centrum Hoogkarspel



27 appartementen voor zorg aan de Streekweg, Hoogkarspel

Voor cliënten van zorginstelling LeekerweideGroep bouwen we 27 appartementen volgens het principe scheiden wonen en zorg. Het zijn tweekamerappartementen van circa 60 m² voor mensen met een verstandelijke beperking. Er is sprake van begeleid zelfstandig wonen. De oplevering volgt voorjaar 2019.

10 grondgebonden driekamerwoningen Reigersborg-Noord, Hoogkarspel

In de noordwesthoek van dit uitbreidingsplan (nabij de Tolweg) ontwikkelen we 10 grondgebonden driekamerwoningen. Omwille van de bouwsymmetrie in dit plan is voor een identieke uitstraling gekozen als van de 12 woningen die eerder aan de Pimpelmees zijn opgeleverd. Oplevering volgt eind 2019. In het kader van de duurzaamheid zijn deze woningen gebouwen volgens het principe Bijna Energie Neutraal Gebouwd (BENG).

29 appartementen voor zorg Jacques Bloemhof, Hoorn

Voor zorginstelling Philadelphia bouwen we 29 appartementen volgens het principe scheiden van wonen en zorg. Het zijn kleine tweekamer appartementen van circa 55 m² voor mensen met een verstandelijke beperking. De bouwlocatie is eind 2016 aangekocht van de gemeente Hoorn. Op dit terrein was jarenlang een semipermanent schoolgebouw aanwezig dat eind 2016 door ons gesloopt is. Om nieuwbouw mogelijk te maken moet een uitgebreide procedure worden doorlopen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. De start van de bouw wordt hierdoor niet eerder verwacht dan eind 2018.

4 eengezinswoningen in Zwaagdijk-Oost

We starten in de tweede helft van 2018 met de bouw van vier sociale huurwoningen in Zwaagdijk-Oost. Dat is bijzonder omdat in deze kleine kern heel lang niet is gebouwd. Deze vier woningen worden naar verwachting medio 2019 opgeleverd.



Financiële continuïteit

Inleiding

Om onze maatschappelijke taak langdurig zelfstandig te kunnen uitvoeren is een goede financiële basis nodig. Ons vermogen staat geheel in het teken van onze maatschappelijke taak. Met goede risicobeheersing en regelmatige uitvoering van scenario-analyses bewaken we de financiële continuïteit.

In ons werkplan stellen we dat, vanuit de Woningwet 2015, woningcorporaties weer dienstbaar moeten worden aan het publiek belang in hun werkgebied. Dat publiek belang komt tot uiting in de kerntaak: we bouwen, verhuren en beheren sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of aan mensen met een zorgindicatie of aan mensen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.

Medewerkers en organisatie doen er alles aan om deze visie om te zetten in maatschappelijk verantwoorde bedrijfsvoering. Om onze maatschappelijke taak langdurig zelfstandig te kunnen uitvoeren is een goede financiële basis nodig. Ons vermogen staat geheel in het teken van onze maatschappelijke taak, het verhuren van kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen. Uit de huuropbrengsten en verkoop van woningen kunnen we onze activiteiten realiseren en aan onze verplichtingen voldoen. Deze inkomstenstroom biedt tevens ruimte voor investeringen in het bestaande bezit en voor nieuwbouw. Met goede risicobeheersing en uitvoering van scenario-analyses bewaken we de financiële continuïteit. Op deze manier blijven we ook in de toekomst in staat om met een kwalitatief goede vastgoedportefeuille onze ambities en volkshuisvestelijke doelen te realiseren.

Waarborgen voor financiële continuïteit

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

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



Door toetsing van de prestatie-indicatoren aan de streefwaarden weten we dat onze meerjarenbegroting bestendig is en de financiële continuïteit wordt gewaarborgd. Naast de interne toetsing van het financiële beleid door de audit commissie, wordt ons financiële beleid ook door externe toezichthouders getoetst. Alle woningcorporaties staan onder financieel toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (ILT/Aw). Daarnaast staat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borg voor de door Het Grootslag aangetrokken leningen. Met het WSW en de Aw hebben wij regelmatig contact over de gang van zaken, de beoordeling over het afgelopen jaar en het oordeel over onze meerjarenplanning en -begroting. De financiële beoordeling van onze corporatie door het Aw leidt niet tot opmerkingen en geeft geen aanleiding tot interventies. Het WSW geeft jaarlijks een oordeel over de kredietwaardigheid van een woningcorporatie. Op basis van de Prospectieve informatie (dPi) 2017-2021 heeft het WSW in 2017 aangegeven dat woningstichting Het Grootslag onveranderd kredietwaardig is.

Financiële ontwikkelingen en belemmeringen

Uiteraard is onze interne bedrijfsvoering van invloed op de financiële prestaties. We merken echter ook dat externe factoren een steeds grotere invloed hebben op onze financiën. Zo heeft de Belastingdienst eenzijdig het vertrouwen opgezegd in de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening. Dit leidt mogelijk tot een hoger bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting. Daarnaast hebben we te maken met een jaarlijks toenemende verhuurderheffing, enerzijds doordat het tarief stijgt, anderzijds door een stijging van de grondslag, de WOZ-waarde van de woningen.

Een ander punt van zorg is de jaarlijks toenemende administratieve druk. Binnenkort krijgen we de status van 'Organisatie van Openbaar Belang' (OOB). Dit betekent dat aanvullende eisen gesteld worden aan de interne beheersing binnen Het Grootslag. We passen onze organisatie aan, om hieraan te kunnen (blijven) voldoen. Zo wordt de rol van de controller binnen onze organisatie steeds meer 'losgemaakt' van de dagelijkse beheerstaken en meer gericht op de interne-beheersingstaken. Verder oriënteren we ons op een nieuw bedrijfsinformatiesysteem, welke ons in staat stelt efficiënter te werken. Voor onze medewerkers betekent dit dat ze zich met een breder taakgebied bezig gaan houden. Alles bij elkaar levert dit een sterkere en wendbaardere organisatie op.

Investerings

Zoals eerder genoemd, investeren we in ons bestaande bezit en in nieuwbouw. In 2017 hebben we ruim € 8,7 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en ruim € 1,8 miljoen in ons bestaande bezit. Een groot deel van uitgaven in bestaand bezit hebben betrekking op duurzaamheidsmaatregelen. Tegenover deze uitgaven staan in beperkte mate extra inkomsten. Onze huurders hebben het meeste profijt van deze maatregelen in de vorm van lagere energielasten en meer woongenot. Bij investeringsbeslissingen is voor ons leidend of de huurder er per saldo voordeel aan heeft en of we anderen niet benadelen door de maatregel. We maken eerst een gedegen afweging, pas daarna komen we tot de uitvoering. Dit leidt



weliswaar tot vertraging in de uitvoering, maar voorkomt een verkeerde besteding of onnodige kapitaalvernietiging.

De komende jaren zullen de duurzaamheidsinvesteringen toenemen. Om de adequate aanwending van middelen te waarborgen, formuleren we specifiek beleid voor duurzaamheid. Dit wordt in 2018 afgerond.

Treasury

Om de beschikbaarheid van financiële middelen te garanderen, is toegang tot de vermogensmarkt essentieel. We voeren een actief treasurybeleid en stellen jaarlijks een treasuryjaarplan op, na advies van de treasurycommissie en de financiële commissie. Financieringen worden zo nauwkeurig mogelijk afgestemd op de liquiditeitsbehoefte. Bij het afsluiten van nieuwe leningen of bij een herfinanciering werken we aan een gelijkmatige vervalkalender.

Ter financiering van onze investeringen en voor herfinanciering van vervallen leningen hebben we in 2017 totaal € 10 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Daarnaast is uit woningverkoop € 8,2 miljoen beschikbaar gekomen. Dit is aanzienlijk hoger dan de verkoopopbrengsten van 2016. Oorzaak is de verkoop van 31 appartementen Broekerplein te Langedijk aan Woningbouwvereniging Langedijk.

Het WSW heeft het borgingsplafond voor 2017-2019 vastgesteld op basis van onze meerjarenbegroting 2017-2021. Voor 2017 is het vastgesteld op € 84,4 miljoen. Dat is € 2,5 miljoen lager dan we geleend hebben. Deze tijdelijke overschrijding wordt grotendeels veroorzaakt door een hogere voorlopige aanslag vennootschapsbelasting. Deze verwachten wij in 2018 weer teruggestort te krijgen. Recent is het borgingsplafond voor 2018 vastgesteld op ruim € 90 miljoen. Hiermee kunnen we de financieringsbehoefte volgens onze meerjarenbegroting 2018-2022 onder WSW-borging aantrekken. De investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit zijn in deze begroting toegenomen ten opzichte van de vorige begroting.

Per 31 december 2017 hebben wij € 7,9 miljoen aan liquide middelen. Dit geld wordt ingezet voor de investeringen in het bestaande bezit en nieuwbouw in het eerste halfjaar van 2018.

Jaarresultaat

We sluiten 2017 af met een negatief jaarresultaat van € 15,3 miljoen. We hadden een winst van € 1,6 miljoen begroot. Net als vorig jaar is sprake van een groot verschil tussen begroting en realisatie. Ook nu wordt dit verschil veroorzaakt door de wijziging van de marktwaarde van ons bezit. Vorig jaar hebben we een positieve waarde mutatie van € 25,2 miljoen gepresenteerd, dit jaar is sprake van een negatieve waardeontwikkeling van € 27,9 miljoen. Dit heeft te maken met wijzigingen in de aannames en parameters in het waarderingshandboek.

Het resultaat wordt dus sterk beïnvloed door de jaarlijkse actualisatie van deze waarde. Verder heeft ook een fiscale wijziging invloed op het jaarresultaat: we waarderen ons bezit fiscaal af naar lagere WOZ-waarde, waardoor een positieve wijziging in de belastinglatenties plaatsvindt ten opzichte van vorig jaar. Als we kijken naar het resultaat exclusief de marktwaardemutaties en belastingen, dan komen we voor 2017 op een resultaat van € 9,7 miljoen (2016: € 6,4 miljoen). Dit is hoger dan vorig jaar door het grotere aantal verkochte woningen in 2017. In deze cijfers komt de veroudering van ons bezit niet tot uiting, want afschrijvingen worden niet meer gepresenteerd bij waardering tegen marktwaarde. We hebben echter wel degelijk te maken met veroudering van ons bezit! Daarom sturen wij niet zozeer op de resultaten in onze winst- en verliesrekening, maar vooral op kasstromen. Daarin zijn de benodigde investeringen om het woningbezit in stand te houden en te verbeteren wel zichtbaar.

Financiële prestatie-indicatoren

Zoals eerder genoemd hanteren we 6 prestatie-indicatoren om onze financiële continuïteit te bewaken. Vijf van deze indicatoren worden ook door het WSW gebruikt in hun nieuwe risicobeoordelingssysteem.



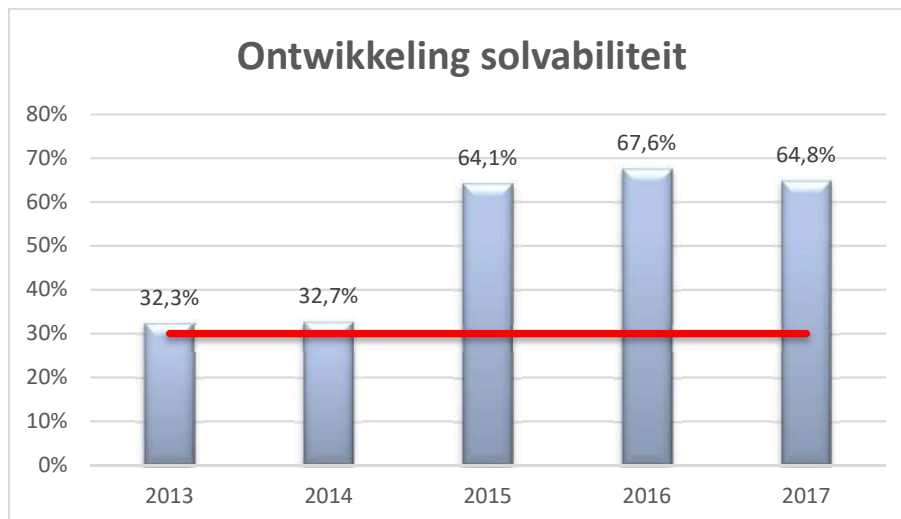
We lichten deze indicatoren gezien het belang toe. De rode horizontale balk is onze interne norm.

Solvabiliteit

We hebben een solvabiliteit van 30% als minimum vastgesteld voor onze eigen organisatie. Het WSW hanteert een minimum van 20%. Vanwege de overgang naar marktwaarde als

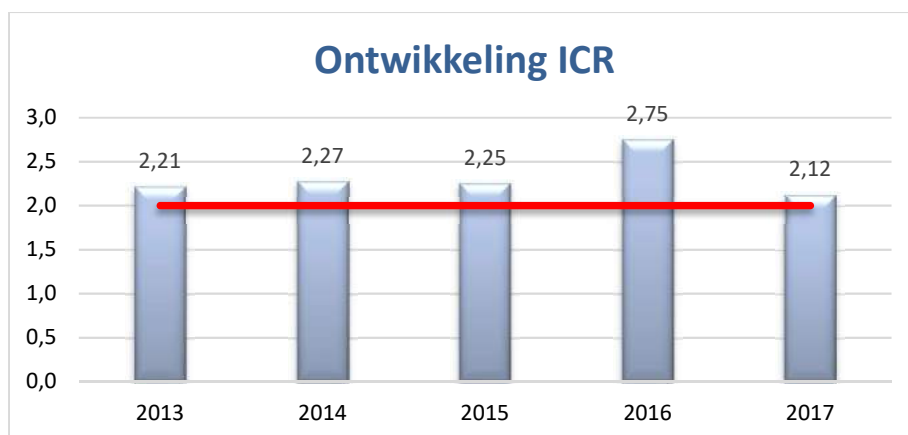


waarderingsgrondslag, is de solvabiliteit enorm toegenomen (vanaf boekjaar 2015 is de solvabiliteit herrekend).



Interest Coverage Ratio (ICR)

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

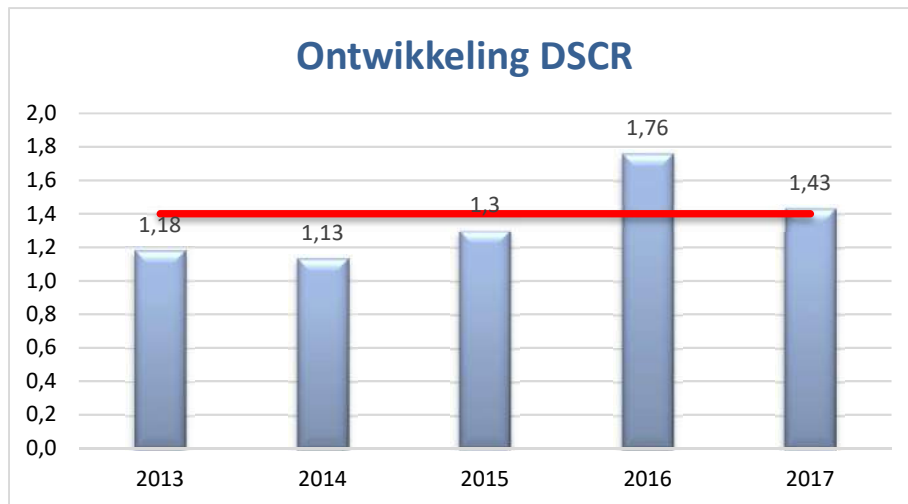


Het kengetal ICR laat zien hoe vaak de jaarlijkse rentelast betaald kan worden uit het direct rendement uit vastgoedexploitatie. In 2017 wordt de ICR sterk beïnvloed door de hogere voorlopige aanslag vennootschapsbelasting, maar we voldoen nog steeds aan de intern gestelde norm van 2,0. Het Grootslag voldoet volgens de meerjarenprognose ook de komende jaren ruim aan zowel de interne norm als aan de WSW-norm (1,4).

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

Naast de ICR volgen we ook de DSCR kritisch bij investeringsbeslissingen en bij het opstellen van een meerjarenprognose. De corporatie-specifieke DSCR bepaalt in hoeverre de

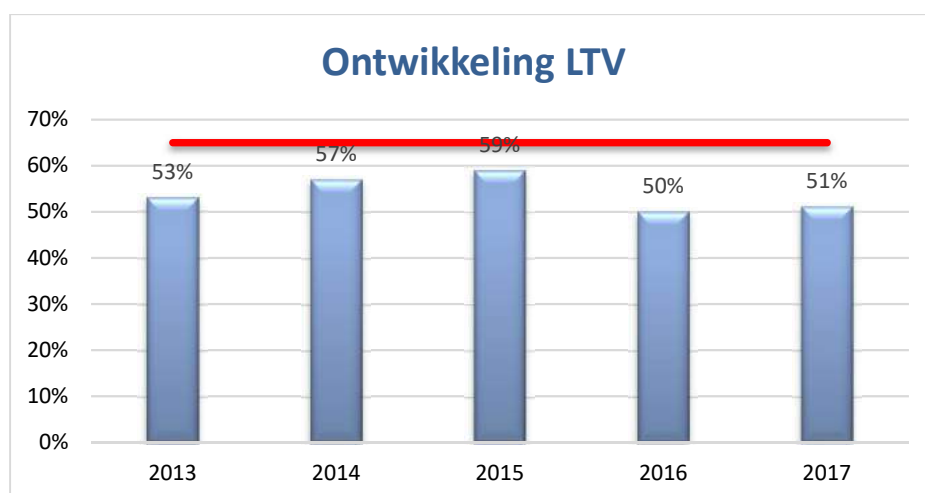
financieringslasten (rente en aflossing) betaald kunnen worden uit het exploitatieresultaat. Bij het bepalen van de fictieve aflossing wordt rekening gehouden met verkoopopbrengsten en de restant levensduur van het bezit.



Het Grootslag voldoet volgens de financiële meerjarenprognose ook de komende jaren ruim aan de WSW-norm (1,0). We hanteren intern een minimumnorm van 1,4. Ook hier is de invloed van de voorlopige aanslag vennootschapsbelasting zichtbaar.

Loan to Value (LTV)

De Loan to Value meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Als 'Value' wordt de bedrijfswaarde van het bezit gehanteerd.



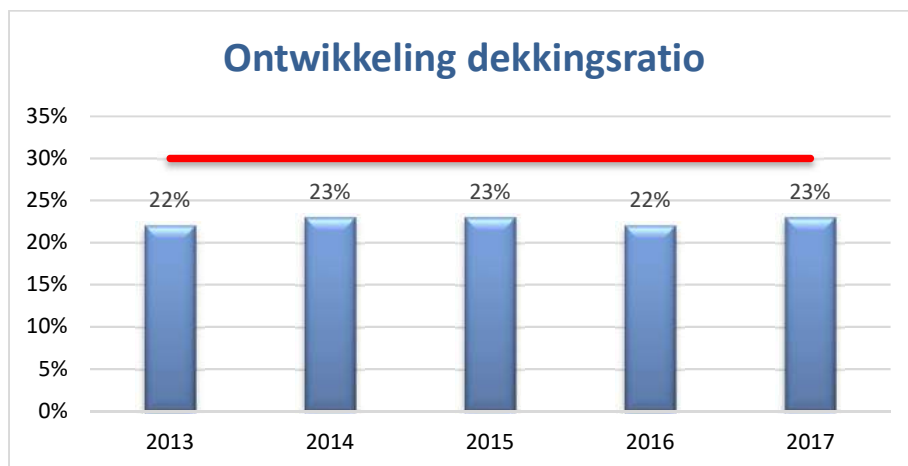
Het WSW hanteert als maximum norm 75%, wij hanteren zelf een strengere norm van 65%. Hieraan voldoen we ruimschoots. Volgens de financiële meerjarenprognose zullen we de grens



dicht naderen en in 2022 waarschijnlijk zelfs beperkt overschrijden. Dat heeft alles te maken met de sterk toegenomen investeringen in bestaand bezit de komende jaren als gevolg van het duurzaamheidsbeleid, samen met de nieuwbouwplannen.

Dekkingsratio

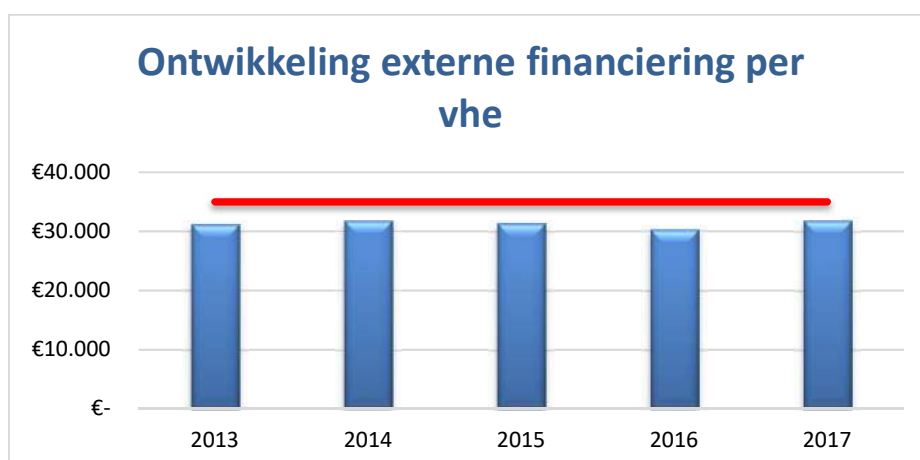
De dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen. Wij hebben alle onroerende zaken die wij in bezit hebben als onderpand ingezet.



Het WSW hanteert als maximum norm 50%. Wij hanteren zelf een strengere norm van 30%. Volgens de financiële meerjarenprognose zijn we komende jaren in staat aan deze norm te voldoen.

Externe financiering per verhuureenheid (vhe)

De externe financiering per vhe relateert de omvang van de leningportefeuille aan het aantal verhuurbare eenheden.





We hebben als maximum norm € 35.000 per vhe gesteld. Net als bij de Loan-to-Value het geval is verwachten we dat we deze grens de komende jaren zullen overschrijden, als gevolg van de toegenomen investeringen. We zullen deze ontwikkeling op de voet blijven volgen en zo nodig zal bijsturing plaatsvinden (keuzes op gebied van investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid).

Besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting

Wij verklaren dat wij onze middelen uitsluitend besteden in het belang van goede en betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen in ons werkgebied.