



Deel II

VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT



Jaarverslag Raad van Toezicht (RvT)

Inleiding

De Raad vindt het eigen jaarverslag een belangrijk moment om – als onderdeel van de organisatie (RvT, bestuurder, organisatie) - op transparante wijze verantwoording af te leggen richting onze huurders, belanghouders en externe toezichthouders.

De afgelopen jaren stond veel in het kader van de implementatie van de nieuwe Woningwet, ook in 2018 maakte dit een belangrijk onderdeel uit van de vergaderingen van de Raad. Maar gelukkig was er in 2018 weer meer ruimte voor het belang van de organisatie, bouwen van woningen, betaalbaarheid en werken aan de kwaliteit van de dienstverlening en het woningbezit. De Raad ziet wel – en betreurt soms - dat beschikbaarheid hoog op de politieke agenda staat, terwijl binnen het werkgebied van Het Grootslag de mogelijkheden tot beïnvloeding op dit punt beperkt zijn.

Trots op Het Grootslag

Tijdens de 360° zelfevaluatie heeft de organisatie aangegeven dat ze blij is met de rol en de functie van de Raad. De rol en functie van de Raad is duidelijk voor de medewerkers en ze vinden het positief dat ieder lid van de Raad door het gebouw loopt en medewerkers rechtstreeks vragen stelt en vice versa. De Raad vindt dat dit de cultuur intern goed weergeeft. De wijze waarop de organisatie het volkshuisvestelijk belang vooropstelt en haar sociaal maatschappelijke taak vervult, stemt de Raad vol trots. Dit alles 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 (RvT, Bestuurder en organisatie) neemt hiervoor zijn of haar verantwoordelijkheid en zet zich - samen met partners, huurders en belanghouders - in voor deze gemeenschappelijke doelstelling. Door de open discussie hierover – met alle betrokkenen - heeft de Raad een goed en betrouwbaar beeld van de werkwijze en inzet.

Voor de Raad staat het toezicht op het halen van de – lange termijn – maatschappelijke doelen voorop. Voor het behalen van deze doelen, realiseert de Raad zich dat de omvang van de organisatie positieve kanten heeft, maar dat hieraan ook bepaalde risico's zijn verbonden. De Raad heeft voldoende inzicht binnen de organisatie dat hij kan vaststellen dat er hard wordt gewerkt aan legitimatie, efficiency, duurzaamheid, professionalisering en integriteit. De organisatie is wendbaar. Binnen dit gehele proces beweegt de professionele Raad mee. Hij stelt inhoudelijke vragen en denkt mee over de implementatie. Bijvoorbeeld, naar aanleiding van het rapport over Integriteitswaarborgen bij opdrachtverstrekking door Woningcorporaties van het Aw. Dit gaf de Raad aanleiding zich hierover verder te laten informeren door het MT, individuele gesprekken met vakspecialisten uit de organisatie en de OR. Vervolgens is dit belangrijke item opgenomen in de jaarplanning van de Raad. Gedurende het jaar is regelmatig contact met de huurdervereniging en het jaarlijks overleg met het bestuur van de huurdersvereniging is voor de Raad van een belangrijke toegevoegde waarde. Op het maatschappelijk vlak laat de Raad zich ook graag informeren door de Maatschappelijke AdviesRaad (MAR).

De keuze van de bestuurder om in Hoorn actief te gaan opereren wordt door de Raad positief benaderd, mede in het kader van de risicospreiding.

Daarnaast hebben we samen met de collega raden van Woondiensten Enkhuizen en De Woonschakel afspraken gemaakt over een vervangingsregeling bij een vertrek van de voltallige Raad. Tenslotte,



heeft de Raad wederom – na validatie door de accountant - geen melding hoeven doen aan de ILT/Aw van een ongewone omstandigheid conform artikel 29 BTIV.

Jaarverslag 2018 van de Raad

In dit verslag geeft de Raad haar visie hoe de Raad toezicht houdt op de bestuurder en de organisatie. Als Raad houden we toezicht op de werking van de interne controle/- en risicobeheersing systemen, die zijn ingesteld door en ook voor de bestuurder. Integriteit is een belangrijk aspect.

Bovendien ziet de Raad toe op de algemene gang van zaken binnen Het Grootslag, het reduceren van de risico's en 'compliance' aan de wettelijke kaders. In dit kader is de afbouw van de verbonden ondernemingen van Het Grootslag goed met de Raad gecommuniceerd en vanaf eind 2018 heeft Het Grootslag geen verbindingen meer en voldoen we hiermee aan de wettelijke kaders.

Onze visie op besturen en toezicht houden

De Raad van Toezicht heeft drie hoofdtaken: (1) wij houden als toezichthouder toezicht op het beleid van de bestuurder, (2) wij zijn werkgever van de bestuurder en (3) wij staan deze, gevraagd en ongevraagd, met raad terzijde (adviseur- en klankbord functie). Hierbij zijn wij - als Raad - verantwoordelijk voor de benoeming (en eventueel schorsing of ontslag) van de bestuurder. De Raad stelt de arbeidsvoorwaarden vast en beoordeelt de bestuurder jaarlijks op zijn functioneren.

Legitimatie

De Raad van Toezicht handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het Reglement Raad van Toezicht | 2016. Hierin is opgenomen dat de Raad werkt met vaste commissies met een specifiek taakgebied. Deze commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en hiermee wordt de besluitvorming van de Raad voorbereid. De Raad heeft een eigen toezichtvisie en handelt vanuit een maatschappelijke betrokkenheid. De Raad legt verantwoording af aan externe belanghebbenden. In de toezichthoudende rol maakt de Raad van Toezicht gebruik van een extern en intern toezichtkader. Het externe toezichtkader wordt met name gevormd vanuit wet- en regelgeving zoals de Woningwet, vanuit de Aw (Autoriteit woningcorporatie), sectorinstituten zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en Aedes (branchevereniging van woningcorporaties).



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

Landelijke regelgeving	Statuten en Reglementen
<ul style="list-style-type: none"> • Woningwet en Besluiten toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) • Governancecode • Wet Normering Topinkomens (WNT) 	<ul style="list-style-type: none"> • Statuten • Reglement Bestuur • Reglement RvT • Reglement Commissies RvT
Financiële kaders	Uitvoeringskaders
<ul style="list-style-type: none"> • Financieel beleid en beheer • Treasurystatuut • Investeringsstatuut 	<ul style="list-style-type: none"> • Ondernemingsplan • Strategisch Voorraad Beleid (SVB) • (Meerjaren) begroting en Werkplan • Treasury jaarplan
Interne kaders	Externe kaders
<ul style="list-style-type: none"> • Compliance • Informatievoorziening Het Grootslag • Integriteitsbeleid • Klokkenluidersregeling 	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking tussen Het Grootslag en Huurdervereniging De Driehoek • Prestatieafspraken gemeente Drehteland • Prestatieafspraken gemeente Medemblik

Gedurende 2018 heeft de Raad zich laten informeren over de organisatie, bouwen van woningen, betaalbaarheid en werken aan de kwaliteit van de dienstverlening en het woningbezit. We krijgen nu meer informatie over de kwaliteit van de dienstverlening (bv. klachtenafhandeling is jaarlijks agendapunt). Maar ook het dynamisch strategisch vastgoedbeleid in samenhang met het nieuwe hoofdstuk duurzaamheidsbeleid daarin. We hebben als Raad hier meer in detail inzicht kunnen verkrijgen, zodat we een verantwoorde afweging kunnen verstrekken bij de desbetreffende bestuursbesluiten. Belangrijke externe informatie is de Aedes-Benchmark. Als Raad hechten we groot belang aan deze benchmark, om ons hiermee - samen met het bestuur en medewerkers - te kunnen identificeren en te beoordelen waar verbeteringen mogelijk zijn en welke keuzes we moeten maken.

Commissies

De Raad van Toezicht heeft drie vaste commissies, te weten:

- Auditcommissie
- Remuneratiecommissie
- Werving- en selectiecommissie

Deze commissies zijn de voorbereidende organen voor uiteindelijke besluitvorming in de Raad. De commissies doen verslag in de vergaderingen van de Raad over de onderwerpen en overwegingen die aan de orde zijn gekomen. Naar aanleiding van de discussies rondom het strategisch vastgoedbeleid, duurzaamheidsbeleid en de regionale uitdaging heeft de Raad in 2018 besloten dat in 2019 een nieuwe commissie “Wonen & Vastgoed” wordt toegevoegd. Met behulp van de commissie “Wonen & Vastgoed” verwachten we een goede invulling te kunnen geven aan de adviesrol van de Raad, waarbij we meer inhoudelijke discussies kunnen voeren met de organisatie. De commissie legt – net als alle vaste commissies - verantwoording af aan de volledige RvT. Alle RvT leden krijgen de agendastukken en het verslag van de commissie. Naast de vaste commissies worden bij belangrijke investeringsbesluiten raadsleden betrokken in een adviserende rol.



Governance code en statuten

De Raad van Toezicht onderschrijft de herziene Governancecode uit 2017. In 2018 bespraken we de implicaties en hielden de principes en de uitwerking van de code tegen het licht. De Raad heeft geconcludeerd dat Het Grootslag er goed voor staat. Er wordt gehandeld in de geest van de code. Tegelijkertijd hanteren we de notitie 'Pas toe of leg uit' (2016) en hebben we vastgesteld dat deze voor Het Grootslag niet van toepassing is. Een uitzondering hierop betreft de arbeidsovereenkomst van de bestuurder. Deze voorziet namelijk niet in een benoemingstermijn van vier jaar, maar een benoeming "voor onbepaalde tijd". De RvT houdt zich hiermee aan de vóór de invoering van de code met de bestuurder gemaakte afspraken.

Impact van Veegwet: verandering in statuten

Door de verandering van de Woningwet ("Veegwet") hebben we aanpassingen moeten maken op de statuten van Het Grootslag. De voorstellen van de bestuurder zijn besproken alvorens deze naar de Aw zijn verzonden voor goedkeuring. Opmerkingen van de Aw (via mail) zijn voorgelegd door de bestuurder aan de Raad. De voorstellen zijn door de Raad behandeld en overgenomen. Vervolgens heeft de Aw de nieuwe statuten goedgekeurd en tijdens de eerste vergadering in 2019 zullen deze formeel worden vastgesteld en door de notaris worden gedeponed.

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. De kaderbrief vormt de basis voor jaarlijkse werkplan en de begroting. Dit werkplan en deze begroting worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad. In het jaarplan van 2018 hebben we geconstateerd dat de belangrijke repeterende begrippen als betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit goed worden ingevuld. Maar ook op belangrijke thema's vanuit de landelijke wetgeving en rondom duurzaamheid worden duidelijke en juiste keuzes gemaakt.

Wijze van beoordelen Bestuurder en toetsingskaders

Tijdens de vergadering van februari 2018 heeft de Raad besloten dat zij de bestuurder wil beoordelen volgens toetsingskaders. De toetsing bevat twee elementen: (1) competenties en (2) kwalitatieve doelstellingen. De vastgestelde competenties zijn vergelijkbaar met de competenties binnen het HR beleid van Het Grootslag. De kwalitatieve doelstellingen worden bepaald uit de speerpunten in het Werkplan 2018. Dit vormt de basis van het toetsingskader waarop de bestuurder in 2018 wordt beoordeeld. Uiteraard, vormen deze hiermee tevens het uitgangspunt voor het houden van toezicht op de gehele organisatie. In de jaargenda van de Raad is opgenomen dat deze documenten worden besproken en waar nodig worden aangepast. Evaluatie vindt jaarlijks plaats.

Balans tussen financiële continuïteit en sociale ambities

De Raad is kritisch maar tegelijkertijd constructief en transparant in de dialoog met de bestuurder over volkshuisvestelijke, financiële en sociaal -maatschappelijke ontwikkelingen. De Raad ontvangt daartoe jaarlijks een meerjaren-investeringsprogramma dat aansluit op de strategische vastgoedsturing. De auditcommissie is voor de Raad een belangrijk orgaan, zij spreekt met enige regelmaat met de bestuurder, manager Financiën, controller en de accountant inhoudelijk over alle financiële thema's zoals bijvoorbeeld ook het treasurybeleid. Dit wordt uitvoerig besproken met de auditcommissie, waarbij de commissie advies geeft aan de voltallige Raad tijdens de reguliere vergaderingen.



Het bestuur

De Raad waardeert de prettige samenwerking met de bestuurder en waardeert vooral de wijze waarop hij de organisatie betreft bij de dagelijkse gang van zaken. Diverse MT leden lichten tijdens de reguliere vergadering onderwerpen toe. De samenwerking tussen Raad en bestuurder is professioneel en zakelijk en het onderlinge contact is goed.

De Raad als werkgever

Binnen de Raad zijn we van mening dat goed werkgeverschap ook in het belang is van de bestuurder en de gehele organisatie. We willen een professionele Raad zijn voor de bestuurder. Het creëert stabiliteit in de toezichtrelatie en zorgt ervoor dat de bestuurder in vertrouwen zijn of haar functie kan uitoefenen. Zo zien wij onze rol ons werkgever richting de bestuurder.

Beloning bestuurder

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. Conform de WNT, op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente(s) is bezoldigingsklasse "E" van toepassing op Het Grootslag met een bezoldigingsmaximum van € 137.000,-.

De bezoldiging van de bestuurder past geheel binnen de bezoldigingsklasse. Dit is inclusief de auto van de zaak, welke de bestuurder heeft sinds 1 juli 2015.

Beloning Raad van Toezicht

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. De maximale bezoldiging van de leden van de Raad bedraagt 10% van het WNT-plafond, 15% voor de voorzitter.

Het overzicht van de beloning van de leden van de Raad en de bestuurder is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Het toezicht in 2018

De Raad heeft in 2018 vijf keer formeel vergaderd met de bestuurder. Voorafgaande aan dit overleg heeft de Raad vooroverleg, zonder de bestuurder. Daarnaast spraken wij met elkaar in verschillende commissies en in andere samenstellingen met verschillende gesprekspartners (zoals de huurdersvereniging, de ondernemingsraad en MT-leden) over interne en externe ontwikkelingen.

Er zijn in 2018 13 bestuursbesluiten door de bestuurder ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad. Hiervan zijn 5 bestuursbesluiten conform de wetgeving voorgelegd. De Raad heeft in haar vergadering van juni 2018 de jaarrekening van de woningstichting besproken en deze na een advies van de auditcommissie vastgesteld.

In september heeft een tweedaagse strategie sessie plaatsgevonden samen met de bestuurder. Tijdens de tweedaagse is gesproken over zorgvastgoed, het financiële kader van zorginstellingen en de toekomst van Het Grootslag. We hebben daarbij een bezoek gebracht aan een innovatief bedrijf met "badkamer in 1 dag" en een collega woningcorporatie: Bouwvereniging Harlingen. Hier hadden wij een onderhoud met de RvT en bestuurder.



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 2018 heeft de Raad – aan de hand van een externe begeleider - haar functioneren (over 2017) geëvalueerd en vastgesteld.

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. De manager Klant & Wonen heeft een presentatie gegeven over de afhandeling van klachten en het leerproces binnen de organisatie hiervan. De Raad heeft vragen gesteld aan de manager en de bestuurder. De Raad is van mening dat de rapportage en de presentatie een betrouwbaar beeld geeft dat het klachtniveau acceptabel is en dat de Raad voldoende zicht krijgt op de achterliggende oorzaken en dat de Raad tevreden is over de mate waarin de organisatie en/of het bestuur verbeteringen wenst aan te brengen. De Raad krijgt inzicht en heeft daarmee voldoende vertrouwen in de realisatie van de beoogde verbeteringen. Daarnaast heeft de Raad informatie ingewonnen door het stellen van vragen aan de bestuurder over het jaaroverzicht 2017. De bestuurder presenteert tussentijds een overzicht van de ontvangen klachten en afhandelingen, zodat we als Raad inzicht hebben in de klachtenstroom, leerproces en afwikkeling gedurende het gehele jaar.

Visitatie

De Raad heeft met de bestuurder afgesproken dat we ons in 2019 laten visiteren. Eind 2018 zijn diverse visitatiebureaus benaderd en zal een selectie worden gemaakt zodat we in 1ste half jaar van 2019 kunnen worden gevisiteerd.

Onafhankelijkheid en integriteit

Integriteit is een belangrijk onderwerp van gesprek met de bestuurder. We richten 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. De Raad is van oordeel dat elk raadslid zijn of haar functie in 2018 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.

Bestuur en RvT beheersen de risico's, die zijn verbonden aan hun activiteiten

Zoals bij elke organisatie lopen we (financiële) risico's. Binnen Het Grootslag is de bestuurder verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvT houdt hierop toezicht. De Raad houdt bij de goedkeuring van de bestuursbesluiten rekening met eventuele risico's en bevraagt de bestuurder hier dan specifiek naar. De Raad houdt niet alleen toezicht op de risicoparagraaf en de beheersplannen, maar ook ziet hij toe op de wijze waarop het risicobesef binnen de organisatie is ondergebracht en hoe ernaar wordt gehandeld. Binnen de organisatie wordt gewerkt met



risicokaarten, welke jaarlijks worden gepresenteerd aan de Raad. Daarnaast wordt tijdens de behandeling van de meerjarenbegroting de risicoparagraaf voorgelegd aan de RvT door de bestuurder en wordt deze ge- herijkt bij de behandeling van de jaarstukken.

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 beoordeling wordt onder andere gewogen met welke entiteiten en in welke capaciteiten de externe accountant fungeert. De beoordeling heeft plaatsgevonden in de vergadering van juni 2018. Eventuele verlenging van het contract zal in 2019 worden behandeld.

De auditcommissie heeft de managementletter met de accountant besproken tijdens haar reguliere vergadering in november. Dit was een duidelijk gesprek, waarbij de auditcommissie en de bestuurder hun ongenoegen hebben geuit over de uiteindelijke management letter (ML). Deze kwam over als een standaard ML en was daarbij vooraf niet voorgelegd aan de organisatie/ bestuurder. De accountant heeft zijn excuus aangeboden. Er zijn daarop een aantal punten aangepast aan de management letter en deze kan pas in 2019 weer door de auditcommissie en de Raad worden behandeld. Inhoudelijk is de ML voorzien van commentaar en opmerkingen door de organisatie en de bestuurder. De ML geeft geen aanleiding tot maatregelen die niet passen binnen de uitgezette koers. Daar zijn we wel trots op als Raad.

Kritisch op ons eigen functioneren

We bespraken ons eigen functioneren met een extern bureau, Atrivé en betrokken daar nog de mening van de bestuurder bij. De Raad wil graag – voor zover mogelijk - een 360° evaluatie, waarbij de feedback van de bestuurder belangrijk is. Tijdens de afsluitende bijeenkomst met Atrivé – met de aanwezigheid van de Raad en gedeeltelijke aanwezigheid van de bestuurder - bleek dat het verwachtingspatroon richting de bestuurder volgende keer beter gecommuniceerd moet worden. Maar de conclusie van de Raad blijft dat ook de bestuurder een belangrijke rol speelt bij de evaluatie. Gedurende het jaar, bij onder meer de procedure voor een nieuw lid en een voordracht om te komen tot een herbenoeming, is binnen de raad nadrukkelijk stil gestaan bij de taak en taakvervulling van de Raad. Zo was er aandacht voor de omvang, de samenstelling en de deskundigheid. Ook is er kritisch gekeken naar mogelijke onverenigbaarheden met het lidmaatschap van de Raad, naar statuten m.b.t. voordracht van huurders, raadsleden en ontstentenis en belet van raadsleden.

Kennis vergroten

Van de leden wordt - naast algemene kennis en vaardigheden - specifieke deskundigheid verwacht. Dit is vastgelegd in de profielschets. Alle leden van de Raad zijn lid van de VTW, en daarmee 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 2018 hebben de leden de benodigde punten behaald.

Jaarlijks worden er intern door de Raad opleidingen gevolgd al dan niet samen met collega leden van toezichthoudende organen van andere corporaties, Woondiensten Enkhuizen, De Woonschakel en Woonstichting Langedijk. Verder volgden de leden van de auditcommissie, samen met de bestuurder, een masterclass van EY.



Samenstelling Raad op 31 december 2018

De Raad bestaat – conform de statuten – uit 5 personen. Tijdens de zelfevaluatie in 2018 – onder begeleiding van externe consultant – hebben wij geconstateerd dat op dit moment kwalitatief en kwantitatief de Raad een goede samenstelling heeft. De relevante deskundigheden zijn vertegenwoordigd.

Door het bereiken van de maximale termijn hebben we eind 2018 afscheid genomen van onze voorzitter mr. J.W. (Jan Wolter) Bloem, we zijn verheugd dat we een nieuw lid hebben gevonden in mr. M.A. (Marc) Le Belle, advocaat van beroep. Tevens wordt in 2019 de heer E.J.D. (Edgar) Aker voorgedragen als voorzitter van de Raad, mevr. J. (Jacqueline) Gerritsen als vice-voorzitter.

Raad	(m) J.W. (Jan Wolter) Bloem	(m) R.C.T. (Ruud) Jong	(m) A.J.H. (Anton) Smets	(m) E.J.D (Edgar) Aker	(v) J. (Jacqueline) Gerritsen
Geboorte jaar	1960	1955	1969	1973	1979
Beroep	Advocaat bij Duijn, Bloem, Voss Advocaten	Financieel Adviseur (zelfstandig ondernemer)	Strategisch adviseur toezicht Wonen en RO bij Provincie Flevoland	Vice President Commercial Market bij Solar Nederland	Secretaris Raad van Bestuur / Raad van Toezicht NoordWest Ziekenhuisgroep
Nevenfuncties	Lid RvT van Atlas College Lid Rvt van Stichting Allure Lid RvT OBD Noordwest Bestuurder bij Stichting Rentree	-	Lid RvT Woninstichting Stek, Bollenstreek Vz Rekenkamer commissie Culemborg	Bestuurlid TGF	lid RvT Stichting GCA
1e benoeming	2011	2012	2013	20-02-2015	17-02-2017
Herbenoeming	2015	2016	2017	01-03-2019	2021
Einde termijn	2019	2020	2021	2023	2025
Bijzonderheid			<i>Op voordracht HV</i>	<i>Op voordracht HV</i>	<i>Op voordracht OR</i>
Functie:	Voorzitter		Lid	Vice-Voorzitter	Lid
Commissies:	-	Audit (Vz)	Audit	Renumeratie (Vz) Werv. & Sel. (Vz)	Renumeratie Werving&Selectie
PE-punten 2018	10	23	58	13	10

Het bestuur en de leden van de RvT hanteren waarden en normen die passen bij onze maatschappelijke opdracht

Voor het bestuur en RvT staat het behalen van de maatschappelijke resultaten, zorgdragen voor goede en betaalbare woningen in een leefbare buurt voorop. De Raad ziet dat we zowel binnen de RvT als binnen de organisatie een cultuur hebben waarin er voldoende ruimte is voor reflectie en tegenspraak om de maatschappelijke doelen op verantwoorde wijze te kunnen uitvoeren. De Raad constateert dat het bestuur een klankbord binnen het MT, de organisatie heeft, maar ook dat de bestuurder met de Raad van Toezicht kan ‘sparen’ over maatschappelijke opgaven. Middels extra bijeenkomsten gaan de leden van de Raad met de bestuurder hierover in gesprek. Dan worden vaak ook medewerkers nadrukkelijk betrokken bij deze opgaven en rapporteren vervolgens zelfstandig aan het bestuur en MT.

Bestuur en RvT zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

Het bestuur is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van Het Grootslag als geheel, alsmede over de gemaakte strategische keuzes aan het



bestuur van de huurdersvereniging en de maatschappelijke adviesraad. Verder legt het bestuur tussentijds verantwoording af aan de Colleges en ambtenaren van de gemeenten waar Het Grootslag actief is, de Aw en het WSW. Middels het Bestuursverslag in het jaarverslag wordt jaarlijks een algemene verantwoording afgegeven. De Raad van Toezicht legt zijn verantwoording af en is aanspreekbaar tijdens de besprekingen met de OR en het bestuur van de huurdersvereniging. Daarnaast legt hij verantwoording af in zijn eigen jaarverslag, welke gelijk wordt gepubliceerd met het jaarverslag van Het Grootslag.

Bestuur en RvT zijn geschikt voor hun taak

Om onze maatschappelijke opdracht goed te kunnen uitvoeren investeren we in kennis en kunde. Bij de zelfevaluatie wordt nadrukkelijk de profielschets voor de Raad en de kwaliteiten van de bestuurder besproken om vervolgens de gewenste samenstelling te kunnen bepalen. Bij een (her) benoeming wordt dan ook gekeken welke kwaliteiten noodzakelijk zijn voor de komende periode en in hoeverre deze (al) aanwezig zijn binnen de Raad en het bestuur. De Raad werkt als een team en de leden vullen elkaar aan om elkaar en de bestuurder scherp te houden. Tijdens een speciale sessie is ook dit punt specifiek nader behandeld. In 2018 hebben de Raad en de bestuurder een bezoek gebracht aan een collega-corporatie, om ervaringen uit te wisselen en te delen en te spreken over de “boardroom dynamics”.

Bestuur en RvT gaan in dialoog met belanghebbende partijen

De Raad van Toezicht spreekt minimaal een keer per jaar met de OR en het bestuur van de huurdersvereniging, zonder de aanwezigheid van de bestuurder. Daarnaast presenteren MT leden tijdens een vergadering van de Raad een onderdeel van de agenda, waar het betrokken MT-lid actief betrokken bij is. Bij grote onderwerpen, als de ontwikkeling van het duurzaamheidsbeleid, worden extra sessies georganiseerd met de bestuurder, de RvT, MT leden en direct betrokken medewerkers. Ook is er een vertegenwoordiging uit de Raad bij de jaarvergadering van de huurdersvereniging. Het Grootslag heeft ook een maatschappelijke adviesraad (MAR) met een onafhankelijke voorzitter. De leden van de Raad worden bij deze vergadering uitgenodigd als toehoorder en daarnaast wordt het verslag van de MAR ter kennisgeving toegezonden aan de RvT, als onderdeel van de actieve informatieplicht.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft voor de Raad een advies opgesteld over aandachts- en uitgangspunten voor de werving/selectie (raadslid met juridisch profiel) en over het totale profiel van de Raad. Op basis van het advies zijn de volgende documenten geactualiseerd en binnen de Raad besproken en besloten: de profielschets en de samenstelling van de Raad.

De commissie heeft de voorbereiding gedaan voor de zelfevaluatie (met extern bureau Atrivé) en tevens een voorstel gedaan voor de beoordeling 2018 van de bestuurder. Het toetsingskader voor beoordeling van de bestuurder over 2017 is besproken en geadviseerd aan de voltallige Raad. Daarnaast heeft de commissie zich actief beziggehouden met het bepalen van de speerpunten en in te zetten instrumenten voor de beoordeling van de bestuurder over 2018.

In 2018 heeft er formeel geen herbenoeming plaatsgevonden. Wel is de heer Aker voorgedragen in 2018 voor een herbenoeming als lid van de Raad van Toezicht en als nieuwe voorzitter van de Raad. Dit is in 2019 verder afgewikkeld.



Werving- en selectiecommissie en benoeming nieuw lid RvT

De Werving- en Selectiecommissie bestaat uit twee leden van de Raad van Toezicht (tevens lid van de remuneratiecommissie) en een vast lid uit het dagelijks bestuur van onze huurdersvereniging De Driehoek. Wanneer er een lid voor de Raad wordt gekozen op voordracht van de OR, dan zal de voorzitter van de OR ook deelnemen aan deze commissie. Verder wordt de commissie ambtelijk ondersteund door de P&O medewerker van de organisatie.

In 2018 heeft er een werving- en selectieprocedure plaats gevonden door het vertrek van mr. J.W. (Jan Wolter) Bloem. Hij heeft twee termijnen in de Raad zitting gehad en mag niet meer worden herbenoemd.

Als nieuw lid van de Raad, in verband met de vervanging van de heer J.W. (Jan Wolter) Bloem, is in 2018 de heer M.A. (Marc) le Belle voorgedragen door de werving- en selectiecommissie. De heer Le Belle is werkzaam bij Rensen Advocaten in Alkmaar. Hij heeft in 2018 een positieve Fit en Proper test van de Aw doorstaan, zodat over de benoeming kon worden besloten. Hij is in de eerste vergadering van 2019 benoemd, met ingang van 1 maart 2019.

Tijdens de selectieprocedure zijn de eigen documenten en tevens de competenties die door de overheid worden vereist voor een lid van een raadslid als basis gebruikt. We hebben daarnaast gedurende deze procedure nadrukkelijk gekeken naar onverenigbaarheid dan wel voldoende onafhankelijkheid van de kandidaten, zo ook van de voorgestelde kandidaat. Voor de remuneratiecommissie is duidelijk dat de kandidaat geen werkzaamheden verricht (of zal verrichten) die conflicterend zijn of waarbij sprake is van afhankelijkheden/onverenigbaarheden. Het werkgebied van het kantoor waar de kandidaat werkzaam is heeft nauwelijks overlap met het werkgebied van woningstichting Het Grootslag en in dat kader is hiervan dus ook geen sprake. Het Grootslag heeft als huisadvocaat Oprecht advocaten uit Hoorn en doet geen zaken met Rensen Advocaten uit Alkmaar.

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) is in 2018 drie keer in vergadering bijeen geweest. De geagendeerde onderwerpen zijn ter voorbereiding op de besluitvormende vergadering van de Raad met bestuur. Bij alle besprekingen was naast de bestuurder ook de manager Financiën en de controller aanwezig. Er is ook gesproken over de financiële situatie van Het Grootslag, op basis van de kwartaalrapportages en de liquiditeitsprognoses en de beoordelingen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Verder was de jaarrekening 2017, het accountantsverslag en de (meerjaren) begroting en de investeringsbegroting 2019 onderwerp van gesprek. De uitkomsten van de jaarrekening 2017 en alle verdere scenarioberekeningen zijn besproken in de auditcommissie en bevestigen ons beeld van een financieel gezonde woningcorporatie. De Raad constateert dat de financiële positie van Het Grootslag na toetsing aan de financiële ratio's voldoet aan de (interne en externe) kaders van WSW en Aw.

De AC heeft de managementletter 2018 en de reactie van de bestuurder besproken met de accountant.



Onderwerpen die zijn behandeld binnen de vergaderingen van de Raad

Ter bespreking of advies voorgelegd aan de raad:

Tijdens de vergadering komen - In het kader van de informatieplicht van de bestuurder - de interne en externe ontwikkelingen, op zowel lokaal, regionaal als landelijk gebied aan de orde. Daarnaast wordt de Raad regelmatig geïnformeerd over de samenwerking met belanghouders: de ontwikkelingen in het bestuur van HV De Driehoek, de samenwerking en overleggen met de gemeenten Medemblik en Drechterland en de gesprekken en wijze van samenwerking met ILT/Aw, bijvoorbeeld door het behandelen van de Toezichtbrief Autoriteit Wonen.

Ook de financiële resultaten, successen en aandachtspunten zijn met de bestuurder gesproken. 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 Volkhuysvestingsverslag. Aw heeft een rapport opgesteld over Integriteitswaarborgen bij opdrachtverstrekking door woningcorporaties. De leden van de Raad vinden het een dusdanig belangrijk item, dat zij dit gaan opnemen in de jaarplanning. Dat biedt mogelijkheid voor een verdiepende, brede discussie binnen de Raad en met de bestuurder.

Enkele onderwerpen zijn met enige regelmaat teruggekeerd tijdens de vergadering. Meest noemenswaardig zijn het goedgekeurde besluit voor de investering en implementatie van een nieuw ERP- systeem: van het huidige Bis NOA (leverancier NCCW) naar Viewpoint (Itrix), de perikelen in de woningmarkt en de ontwikkelingen in de bouwwereld. De bestuurder doet met enige regelmaat schriftelijk en mondeling verslag tijdens de vergadering.

Twee bijzondere onderwerpen waar in de Raad over is gesproken en geadviseerd richting de bestuurder zijn (1) de procedure voor het nieuwe ondernemingsplan in relatie tot de Visitatie die begin 2019 zal plaatsvinden en (2) de mogelijke aankoop van ruim 270 huurwoningen in de gemeente Hoorn van collega-corporatie Mooiland.

Ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad:

Gedurende het gehele verslagjaar heeft de bestuurder 13 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 bedraagt³. In 2017 zijn er 2 besluiten genomen boven de € 3 miljoen euro, 1 nieuwbouwplan 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: herbenoeming de heer E.D.J. Aker voor 2019, de benoeming vicevoorzitter RvT, vaststellen samenstelling commissies en honorering leden RvT 2018. Tijdens de verschillende vergaderingen zijn er naast de governance en toezicht afspraken de volgende besluiten genomen: Besluit zelfevaluatie 2018, het Scholingsplan voor de leden van de Raad, profielschets en samenstelling RvT, jaarverslag RvT 2017, het controle protocol externe accountant en toetsingskader bestuurder 2018.

³ 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, waar ten minste € 3 miljoen gemoeid is



In de laatste vergadering in november zijn de volgende besluiten genomen: Vaststellen jaarschema RvT 2019, Vergadercyclus 2019, Vaststelling beloning leden van de RvT 2019 en de vervangingsregeling artikel 15 van de statuten.

Actieve informatieplicht bestuurder:

De Raad heeft in 2018 samen met de bestuurder de notitie 'Informatievoorziening binnen Het Grootslag' besproken en geëvalueerd, waarin afspraken zijn gemaakt over de informatievoorziening voor de gehele organisatie en voor de Raad in het bijzonder. Hierbij hebben we samen gewerkt aan een actueel overzicht.

Conclusies toezichthoudende rol

De Raad constateert dat de toezichthoudende rol in 2018 passend is binnen de rol die behoort bij een toezichthoudend orgaan. Door de ontwikkeling van de Woningwet is de jaren hiervoor veel tijd en energie gaan zitten in formele zaken, die uiteraard moesten worden geregeld.

De Raad van Toezicht van Het Grootslag vindt dat het belangrijk is voor een Raad dat ze zich bezighoudt met de actuele volkshuisvestelijke situatie en wij willen vooral daar onze bijdrage aan leveren. Gezien de huidige economische meewind bestaat er binnen de raad bijzondere zorg over de ontwikkelingen in de huidige bouw. Het Grootslag wil als organisatie zich blijven ontwikkelen en bouwen voor de doelgroep. Maar we zien gelijktijdig dat de bouwkosten snel stijgen, en dat aanbesteden binnen de kaders steeds moeilijker wordt, wellicht binnenkort nauwelijks meer mogelijk is. Dit kan zelfs betekenen dat de besluitvorming in gedrang komt, omdat de prijzen pas in een zeer laat stadium door aannemers worden bekendgemaakt, slechts enkele weken voor de eerste paal. Dit kan impact hebben op het besluitvormingsproces, maar ook op de organisatie. Het is belangrijk dat Het Grootslag enerzijds integer om gaat met de keuze van de aannemer maar ook een transparant besluitvormingsproces borgt.

De Raad constateert tevreden dat de kwaliteit van de informatievoorziening verder is toegenomen. Goede informatievoorziening is een noodzakelijke randvoorwaarde voor een goed intern toezicht.

Wij vinden de samenwerking met de bestuurder en de organisatie open en eerlijk en krijgen daardoor een getrouw beeld van de maatschappelijke context van Het Grootslag en het algemene reilen en zeilen van de organisatie, maar blijven kritische vragen stellen en hanteren het adagium: "vertrouwen is goed, controle is beter".

Tot slot

Wij bedanken de bestuurder, de medewerkers, bestuurders van De Driehoek en alle vrijwilligers voor hun inzet om sociaal wonen binnen ons werkgebied te kunnen blijven realiseren en de dienstverlening continu te verbeteren. Wij zijn - zoals eerder geschreven - trots op de organisatie van woningstichting Het Grootslag, trots op alle belanghouders en in het bijzonder de leden van het bestuur van de huurdersvereniging De Driehoek. Een betrokken, actieve huurdersvereniging is belangrijk voor het goed kunnen uitvoeren van onze doelstelling. De Raad ziet – net als de hele organisatie – een huurdersvereniging die meedenkt en bijdraagt aan een goed woonklimaat en die een belangrijke rol vervult bij de uitvoering van de sociale huur.

De Driehoek hebben een moeilijke periode gekend, maar pakt de zaken weer goed op, waarvoor onze speciale dank.



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

J. (Jacqueline) Gerritsen, vicevoorzitter

R.C.T. (Ruud) Jong, lid

A.J.H. (Anton) Smets, lid

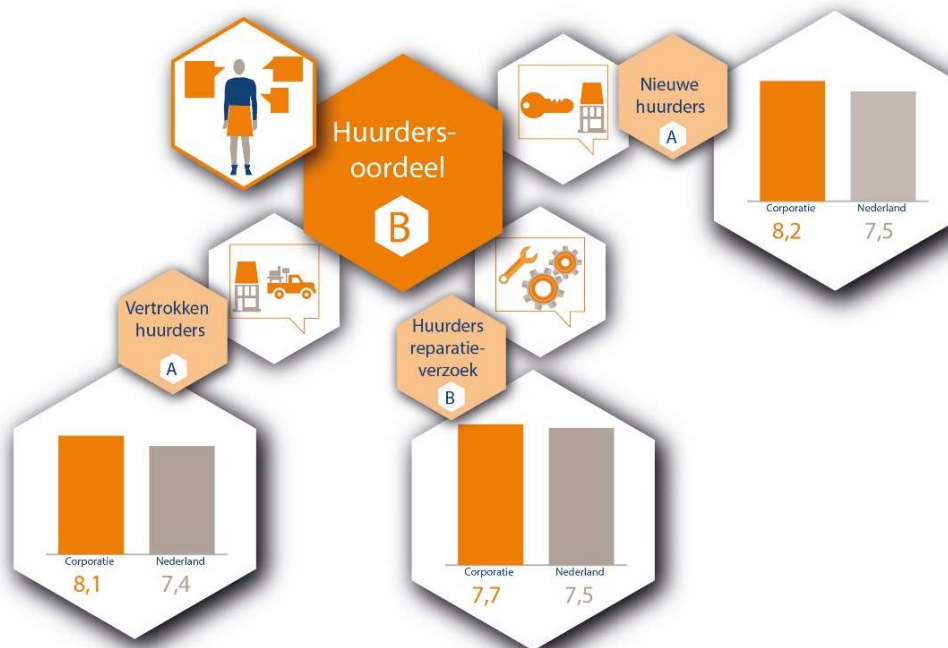
M.A. (Marc) le Belle, lid



Deel III

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Organisatie en bedrijfsvoering



Aedes benchmark 2018 – Huurdersoordeel










Inleiding

Onze organisatie heeft een brede maatschappelijke verantwoordelijkheid. We werken met publiek geld aan een publiek taak. Mensen met een klein inkomen die in ons werkgebied willen wonen zijn afhankelijk van ons. Het is zaak om ons dat voortdurend te realiseren.

De samenleving verwacht van ons dat we onze maatschappelijke taken zo goed mogelijk vervullen. We zijn onderdeel van een netwerksamenleving en we kunnen onze doelstellingen alleen realiseren als we samenwerken met allerlei maatschappelijke partijen. Bij ons werk staan mens en milieu centraal, regels zijn ondersteunend.

Opgaven voor 2018

In ons werkplan hebben we de volgende opgaven genoemd:

-  Samenwerken en verbinden
-  Uitwerken en verbeteren van prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties
-  Maatschappelijk verantwoord ondernemen ('beantwoorden aan de bedoeling')
-  Compliance, control en governance
-  Aanwijzing als Organisatie van Openbaar Belang
-  Moderniseren automatiseringsoplossingen
-  Wendbaar houden van onze organisatie

Samenwerken en verbinden

Zoals gesteld zijn we onderdeel van een netwerksamenleving en is samenwerking noodzakelijk voor het realiseren van onze doelstellingen. We zien daarbij dat de intensiteit van ons werk over de hele linie is toegenomen. Het is bijvoorbeeld niet vanzelfsprekend dat we onderhoud en verbetering tijdig kunnen uitvoeren. Milieuwetgeving, Flora- en Faunawet, kritischer huurders, prijsvorming en het gebrek aan aannemers maken woningbeheer complexer dan ooit. We zijn in de slag met verschillende partijen om hiervoor oplossingen te ontwikkelen. Het wijzigen van het aanbestedingsbeleid en het outsourcen van onderhoudswerkzaamheden met langdurige contracten zijn hier voorbeelden van.

Nieuwbouw is ook niet langer vanzelfsprekend. We moeten veel moeite doen bij gemeenten om voldoende nieuwbouwcontingenten te verwerven. Extreem oplopende prijzen van materiaal, arbeid en soms ook grond, zorgen voor lastige vraagstukken. Recent hebben we ons eerste nieuwbouwproject ooit geweigerd op basis van een onacceptabele grondprijs voor de sociale huur. We moeten met gemeenten en aannemerij keuzes maken voor de toekomst. Als deze situatie zich zo door ontwikkelt, kunnen we niet de aantallen bouwen die nodig zijn of moeten we genoegen nemen met minder kwaliteit. Laatstgenoemde keus maken we sowieso niet. We houden vast aan ons strategisch vastgoedbeleid.

De laatste jaren zien we in het sociaal domein veel veranderen. De eenzijdige instroom zorgt voor toenemende problematiek achter de voordeur en de leefbaarheid in sommige buurten komt verder onder druk te staan. Zo langzamerhand dringt het besef door bij meer maatschappelijke partijen dat samenwerking noodzakelijk is om effectief te werken aan oplossingen.



De samenwerking met zorgpartijen in de GGZ laat te wensen over. Dit betreft deels de begeleiding en opvang van cliënten met ernstige psychoses en deels het huurdersonderhoud van het vastgoed waar zij voor de huisvesting van hun cliënten gebruik van maken. Het lijkt erop dat de ambulantisering het tempo van de zorgtransitie niet kan volgen. Daarbij speelt dat het in crisissituaties bijna onmogelijk is om op het juiste moment ter plaatse te zijn om problemen te voorkomen. Dit is een serieus aandachtspunt voor 2019.

Uitwerken en verbeteren prestatieafspraken gemeenten en huurdersorganisaties

Voorbeelden van effectievere samenwerking speelden zich af binnen de thema's van de prestatieafspraken. Op het terrein van schuldhulpverlening en de huisvesting en integratie van vergunninghouders zijn dit jaar serieuze verbeteringen doorgevoerd. De basis hiervan wordt gevormd door een gezamenlijk perspectief en de wil van partijen om hierin samen wat te bereiken. Een van de resultaten is een voorstand op de taakstelling in beide gemeenten eind van het jaar. Een ander resultaat is een zeer laag achterstandspercentage van huurbetalingen en gelukkig maar 1 woningontuiming.

In het voorjaar van 2019 worden we geïnterviewd. Dit is een wettelijke verplichting waarbij eens per vier jaar onderzoek wordt gedaan naar de maatschappelijke prestaties. Wij maken van deze situatie gebruik om onderzoek te doen naar het functioneren van het lokale en regionale woonnetwerk en het verbeteren van het proces en de effecten van prestatieafspraken. Deze input gebruiken we om de opgaven voor ons ondernemingsplan 2020 - 2023 vast te stellen.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (beantwoorden aan de bedoeling)

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) is vanzelfsprekend voor een publieke organisatie. We proberen steeds de juiste balans te vinden tussen mens, milieu en profijt. Mede daarom zijn we vier jaar geleden lid geworden van MVO Nederland. MVO is in deze periode meer een inspiratiebron geweest dan een hard uitgangspunt voor beleid.

Een maatschappelijk verantwoorde benadering leidt in onze situatie tot activiteiten als lief plekje grond, Beste Buurt Idee, Grootslag OndersteuningsBudget, deelname aan de maatschappelijke beursvloer West-Friesland, maatschappelijke participatie, aandacht voor kwetsbare burgers, aandacht voor circulair ondernemen, verduurzaming, betaalbaarheid en relatiebeheer.

Ondanks de geweldige potentie van MVO, waren we in 2018 nog steeds de enige corporatie binnen dit grote landelijke netwerk. Omdat we branchegeoriënteerde input missen hebben we ons lidmaatschap eind van het jaar opgezegd. Dit betekent niet dat we minder interesse hebben voor MVO, integendeel.

Compliance, control en governance

Onze organisatie is in control, mede dankzij (of ondanks...) scherpe overheidsregels en met name onze cultuur, waarbij onze West-Friese nuchterheid en aandacht voor integriteit ons helpen bij de



keuzes die we maken. Inhoudelijk verwijzen we naar het bestuursverslag, het RvT-verslag en het hoofdstuk over financiële continuïteit.

Organisatie van Openbaar Belang (OOB)

Uiteindelijk heeft het ministerie besloten om de grens voor een OOB-status op 5.000 woningen vast te stellen. Daarmee gaat dit circus aan ons voorbij.

Moderniseren automatiseringsoplossingen

Het moderniseren en automatiseren van bedrijfsprocessen heeft de volle aandacht. We zijn dit jaar gestart met de voorbereidingen om voorjaar 2019 over te stappen naar een ander primair automatiseringssysteem. Deze overstap naar een moderner platform moet waarborgen dat we qua automatiseringsoplossingen mee kunnen met toekomstige ontwikkelingen.

Wendbaar houden van onze organisatie / HRM

Als werkgever en als individuele medewerker is het belangrijk dat je veranderingen binnen en buiten de organisatie tijdig herkent en daar op inspeelt. Dit loopt als een rode draad door alles wat met de organisatie te maken heeft. Op het gebied van beleid, visie en kaders maar ook als het gaat om verantwoordelijkheid, zelfstandigheid, ontwikkeling, et cetera.

Soms kun je hier tijdelijk minder aandacht aan geven dan je zou willen. De overgang naar een ander primair automatiseringssysteem is zo'n situatie en dit maakt dat een aantal zaken vanaf november 2018 op een lager pitje staan. Dit laat onverlet dat we scherp zijn op ontwikkelingen en ons volop voorbereiden op de toekomst.

Werving en selectie

De arbeidsmarkt in Nederland trekt na de crisis sterk aan en de arbeidsmarkt wijzigt. Ontwikkelingen die leiden tot meer vacatures maar niet voor alle beroepen. Voor werkgevers betekent dit harder werken om vacatures te vervullen en voor medewerkers is het goed om zichzelf de vraag te stellen 'Hoe onbeperkt houdbaar ben ik'. Voor ons leidde het vervullen van vacatures in 2018 niet tot problemen. We zetten veelal ons eigen netwerk en dat van medewerkers in naast sociale en papieren regionale media. Wij zijn voor mensen die in of vlakbij ons werkgebied wonen een interessante werkgever.

In 2018 verlieten 3 medewerkers onze organisatie en we verwelkomden 2 collega's. Bij ieder vertrek kijken we uiteraard naar de plannen voor en behoeften in de toekomst; hebben we iemand nodig, voor welke werkzaamheden en voor welke periode? Daarbij vragen we ook naar de ideeën van de betreffende teams.

Ontwikkelen en opleiden

Wij verwachten van medewerkers dat zij blijven op hun vakgebied, op een manier die bij hen past. Als dat een opleiding inhoudt, dan is hier voldoende budget voor. Verder is het belangrijk dat alle



medewerkers ongeacht leeftijd of specialisme werken aan hun duurzame inzetbaarheid. Zij beschikken hiervoor over een loopbaanontwikkelingsbudget.

In 2018 zetten 3 medewerkers hun loopbaanontwikkelingsbudget in voor een (langere) opleiding: 1 gericht op een functie binnen de sector en 2 op een functie daarbuiten.

Project Loopbaan

Werken aan en nadenken over je loopbaan, je talenten inzetten, inzicht hebben in je 'houdbaarheid' en werken aan je duurzame inzetbaarheid. Daarvoor zijn we in 2018 als corporatie aangesloten bij het samenwerkingsverband Project Loopbaan. Een initiatief waarbij eind 2018 15 corporaties uit Noord-Holland zijn aangesloten.

In 2018 spraken een aantal medewerkers met de loopbaanadviseur. 16 medewerkers namen deel aan diverse MS office opfriscursussen. We oriënteren ons op een organisatiebreed vervolg in 2019. Vijf medewerkers namen deel aan een LinkedIn training. We boden met elkaar 8 stageplekken aan tijdens de stagemaand van Project Loopbaan en bezochten in diezelfde maand ook stages binnen en buiten de sector. Vacatures van de 15 corporaties delen we op het kansenportaal. Onze HR adviseur is sinds november 2018 4 uur per week projectleider (intern) naast de externe projectleider van Project Loopbaan.

Deelname aan Project Loopbaan vergrootte het netwerk van collega's en daarmee de mogelijkheid kennis te delen. Een ontwikkeling die zich wij zeer toejuichen en waarvan wij hopen dat die zich de komende jaren verder uitbreidt.

Arbeidsomstandigheden

We hebben aandacht voor Arbo zaken. In 2018 stelden we een vernieuwd Arbobeleid vast waarmee we uiteraard aan de eisen van de Arbowet 2018 voldoen. 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.

Overige organisatiezaken

Geschillen / klachtenmanagement

We hebben in 2018 niet te maken gehad met zaken die aan de geschillencommissie zijn voorgelegd.

Er zijn geen klachten ingediend bij de regionale klachtencommissie over de woonruimteverdeling.

Er is 1 kwestie aan de Huurcommissie voorgelegd. Na overleg met betreffende huurder en een aantal maatregelen is deze zaak door de huurder ingetrokken.



We hanteren een intern systeem voor klachtenmanagement. Dit geeft ons inzicht in onze dienstverlening en levert handvatten op voor verbetering. De medewerkers van ons Klant Contact Centrum (KCC) registreren de meldingen die vervolgens worden geanalyseerd en besproken met de uitvoerenden die hiermee te maken hebben. Dit betreft zowel werknemers van onze eigen organisatie als aannemers. De belangrijkste verbeteropgaven liggen voor onze organisatie op het terrein van communicatie.

Aedes Benchmark

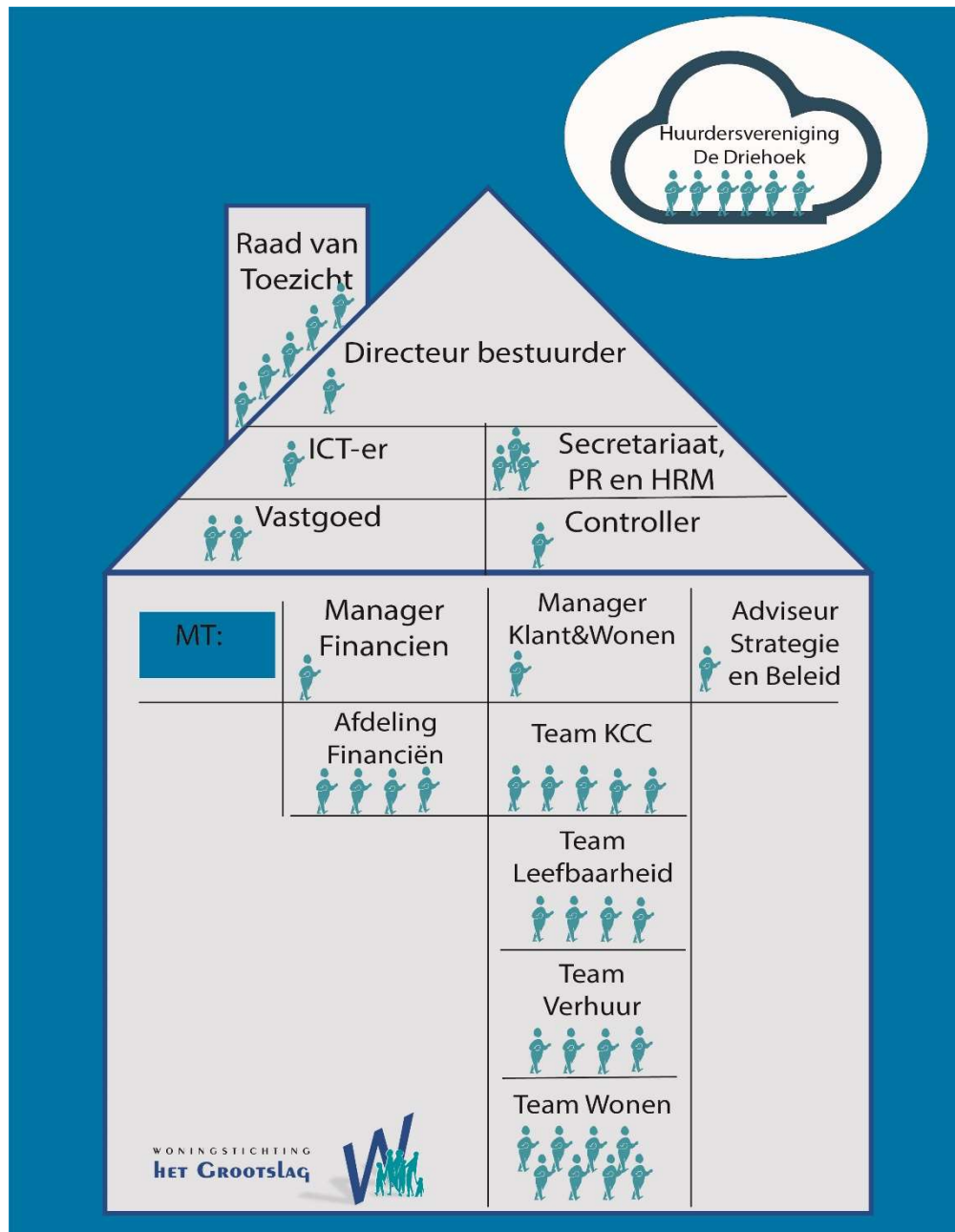
We doen mee aan de Aedes-benchmark. De benchmark levert vergelijkingscijfers waarmee inzicht en sturingsinformatie voor verbetering van de dienstverlening en de bedrijfsvoering wordt verzameld. Daarnaast verhoogt de Aedes-benchmark de transparantie van de sector.

Ondernemingsraad (OR)

2018 was voor de OR een relatief rustig jaar.

Een belangrijk thema, vanwege de impact voor de medewerkers, was de beslissing om een nieuw primair automatiseringssysteem aan te schaffen. Op basis van een advies van de O.R. is een uitgebreid implementatieplan gemaakt waarin aandacht is voor de extra werkzaamheden die dit met zich meebrengt voor alle medewerkers. In het jaarplan van zowel 2018 als 2019 is rekening gehouden met deze implementatie.

Ook het aansluiten bij Project Loopbaan is met een positieve uitkomst voorgelegd aan de OR. Er is enthousiasme over de mogelijkheden die dit platform medewerkers biedt om zichzelf te ontwikkelen en te blijven werken aan hun toekomst. Tevens heeft de organisatie er voordeel bij omdat medewerkers de kennis en kunde die ze verwerven kunnen inzetten voor de organisatie.



Kerninformatie 2018










Inleiding

Het tekort aan woningen neemt toe. Dit manifesteert zich vooral in stedelijk gebied in forse prijsstijgingen in zowel de koop- als de vrije huursector en oplopende wachttijden voor een huurwoning. Deze situatie verspreid zich als een olievlek naar omliggende woningmarkten. Hoewel we in onze regio (nog) niet met een overspannen markt te maken hebben, neemt de prijs en de druk op woningen hier net zo goed toe. Er is geen woning die we niet kunnen verhuren en de actieve zoekduur voor eengezinswoningen en woningen voor een- en tweepersoons huishoudens loopt op tot meer dan 5 jaar. In de prestatieafspraken met gemeenten gaan we uit van een norm van 2 jaar.

Het rigide inkomensbeleid voor de verhuur van sociale huurwoningen leidt tot verdichting van bewoners- en woonproblematiek. De gevolgen daarvan worden steeds zichtbaarder. Natuurlijk maakt het daarbij uit dat het aandeel sociale huur in ons werkgebied beperkt is, maar ook in ons werkgebied is de toenemende problematiek merkbaar. Het laatste half jaar zijn we geconfronteerd met drie plotselinge sterfgevallen van verwarde personen in en om hun woning, onder trieste omstandigheden.

Opgaven voor 2018

In ons werkplan hebben we de volgende opgaven genoemd:

-  Oplopende wachttijden en meer vraag van buiten ons werkgebied (beschikbaarheid)
-  Huisvesting van urgente doelgroepen
-  Waarborgen van de betaalbaarheid
-  Maatschappelijke vraagstukken als integratie, participatie, overlast en schuldhulpverlening
-  Effectievere samenwerking in het sociaal domein

Oplopende wachttijden (beschikbaarheid)

In de prestatieafspraken met de gemeenten Drechterland en Medemblik is een norm voor de actieve zoekduur vastgelegd van 24 maanden. De gemiddelde wachttijden voor eengezinswoningen en woningen voor 1 en 2-persoonshuishoudens lagen daar in 2017 in de meeste kernen royaal boven. De wachttijden zijn in 2018 verder opgelopen. Iets meer dan 50% van de woningen is verhuurd aan huishoudens die niet uit het betreffende dorp komen. Een kwart hiervan betreft huishoudens die van buiten West-Friesland komen.

In de prestatieafspraken zijn ambities geformuleerd voor de uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen in ons werkgebied. Dit lukt met moeite in de gemeente Drechterland en lukt niet in de gemeente Medemblik. Grootste knelpunt is de afwezigheid van actuele nieuwbouwlocaties in de kern Wervershoof. De kans bestaat dat Hoogkarspel hier binnenkort ook mee te maken krijgt. Op basis van het toenemende aantal huishoudens in de regio zullen de wachttijden verder oplopen.

Huisvesten van urgente doelgroepen

Het aantal vergunninghouders dat we hebben gehuisvest, is minder dan in afgelopen jaren. In Medemblik kunnen we temporiseren na een behoorlijke voorstand op de taakstelling, eind 2017 en in Drechterland is de taakstelling lager.



Eind 2018 zijn we pas gestart met de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen. Dit aandeel is in de verhuur is nog zeer gering.

Het aantal woningen dat we op basis van urgentie hebben toegewezen bedraagt 27. Daarvan hebben we 9 woningen aan vergunninghouders toegewezen, 9 aan sloopurgenten (Sorghvlietlaan in Andijk), 8 vanwege echtscheiding en 1 aan een huishouden met een medische urgentie.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid heeft onze hoogste prioriteit. Het huurbeleid is er mede op gericht om zoveel mogelijk woningen onder de laagste aftoppingsgrens te brengen. 90% van de vrijkomende woningen verhuren we aan 1 en 2 persoonshuishoudens. Eind 2018 heeft 90% van onze woningen een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens. Het gemiddelde percentage van maximaal toegestaan bedraagt eind van het jaar 64%.

De totale huurverhoging over 2018 bleef ruim onder de toegestane maximale huursomstijging van 2,4%. De jaarlijkse huuraanpassing op 1 juli bedroeg 1,4% en het harmonisatie-effect van de formele huursombenadering bedroeg 0,2%.

Maatschappelijke vraagstukken als integratie, participatie, overlast en schuldhulpverlening

De druk op maatschappelijke vraagstukken neemt toe. Mede door het oplopende woningtekort ontstaat er politieke druk om de voorrang voor allerlei bijzondere doelgroepen af te schaffen. In het bijzonder gaat het daarbij om de huisvesting van vergunninghouders. Dit soort discussies werken door op de integratie. Het aantal vrijwilligers dat actief is bij de opvang en begeleiding van vluchtelingen neemt de laatste jaren af. Vanuit team Leefbaarheid en Verhuur geven we gerichte aandacht aan vergunninghouders, gedurende de eerste periode dat ze hier zijn. We maken ze wegwijs met het wonen in West-Friesland, onze organisatie en de manier waarop wij omgaan met allerlei zakelijke verplichtingen.

Participatie wordt steeds lastiger, zowel op individueel-, complex- als op corporatieniveau. Door het niveau van onze doelgroep en de sterke vergrijzing neemt de participatiegraad af en de vereenzaming toe. Het is een terugkerend thema in de vergaderingen van onze Maatschappelijke Advies Raad. De beperkingen die ons zijn opgelegd t.a.v. de ondersteuning van maatschappelijke activiteiten, maakt het niet eenvoudig om hier programmatisch mee aan de slag te gaan.

De rigide inkomensbenadering bij verhuur zorgt voor een eenzijdige instroom in de sociale huursector. Daarnaast worden we geconfronteerd met de gevolgen van de zorgtransitie (o.a. toestroom van verwarde personen) en problemen met de ambulante zorg. Dit heeft invloed op situaties als overlast en schuldhulpverlening. Gebrek aan voldoende personeel en geld in de zorg gaat ten koste van preventieve aanpak. Dit werkt situaties in de hand waarbij we achter de feiten aanlopen. Met het vergroten van de inzet vanuit onze organisatie en het beroep dat we doen op gemeenten en zorginstellingen proberen we overlast en de schuldhulpverlening te beperken.



Effectievere samenwerking in het sociaal domein

De samenwerking met gemeenten is in het afgelopen jaar verbeterd. De druk die we hebben uitgeoefend met de prestatieafspraken als basis, heeft tot nauwere samenwerking geleid, met name op het terrein van de taakstelling en schuldhulpverlening.

Onze samenwerking met de gemeente Medemblik in het sociaal domein verliep al goed door onze participatie in wijkteam oost van deze gemeente. Het is een groot voordeel om vanuit dezelfde basis en hetzelfde team samen te werken aan leefbaarheidsvraagstukken. Hoe anders is dit in de gemeente Drechterland. We hebben geen directe ingang bij team Inzet. Het is moeilijk om aandacht te krijgen, laat staan ze in beweging te krijgen bij problematische situaties. Dit blijft een punt van overleg voor de uitwerking van de prestatieafspraken.

Verhuur

Met ingang van 2017 presenteren we een aparte verhuurrapportage. Dat is een uitgebreide rapportage waarin we aandacht besteden aan verschillende details. De verhuurrapportage vormt mede de basis voor onze dynamische vastgoedsturing en is een belangrijke onderligger voor het volkshuisvestelijk bod en de prestatieafspraken. De verhuurrapportage wordt aan de gemeenten overhandigd en gepubliceerd op onze website. We beperken ons in het jaarverslag tot de essentie.

Vrijgekomen woningen voor verhuur

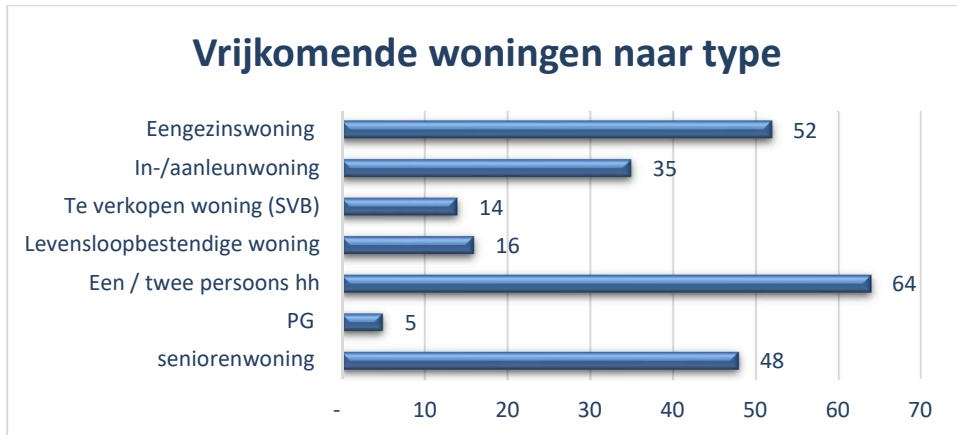
In 2018 zijn er 234 woningen uit het bestaande woningbezit vrijgekomen. De gemiddelde verhuisgraad over alle wooneenheden, exclusief intramuraal en onzelfstandig zorgvastgoed bedraagt 8,9%. Dit komt overeen met het gemiddelde verloop van 9% in de periode 2012 t/m 2017.

Genoemde 234 woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Vrijkomende woningen per kern in 2018

Kern	Totaal	Verhuisgraad in % huurwoningen kern
Andijk	67	10,2%
Hoogkarspel	76	9,9%
Oosterblokker	5	5,8%
Venhuizen	14	13,9%
Onderdijk	4	4,7%
Wervershoof	58	7,5%
Westwoud	8	6,3%
Zwaagdijk-Oost	2	6,7%
Gemiddelde verhuisgraad	234	8,9%

Als we de 234 woningen die in het bestaande woningbezit vrijkwamen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht.



Het aantal eengezinswoningen dat vrijkomt neemt de laatste jaren af. Dit heeft voor een deel te maken met de verkoop van eengezinswoningen.

Naast de vrijkomende woningen in ons bestaande bezit, hebben we 94 nieuwbouwwoningen opgeleverd. 56 appartementen in Zwaag, 20 appartementen in Hoogkarspel en 18 levensloopbestendige woningen in Wervershoof.

Verhuringen

Er zijn totaal 308⁴ woningen voor verhuur beschikbaar gekomen in 2018. Hiervan zijn 196 woningen via Woonmatch verhuurd. 112 woningen zijn niet via Woonmatch verhuurd omdat deze woningen aan vergunninghouders, aan sloopurgenten en aan mensen met urgentie wegens echtscheiding zijn verhuurd. Voorts zijn 83 woningen direct bemiddeld op basis van een zorgindicatie. Hiervan maken 48 nieuwbouwwoningen deel uit van de Hollandse Cirkel in Zwaag.

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 20 eengezinswoningen uit bestaand bezit verkocht (0,7% van onze totale woningportefeuille). Bij alle woningen gaat het om snipperbezit. Drie woningen zijn aan de zittende bewoners verkocht.

Verkoop van eengezinswoningen correspondeert met de demografische ontwikkelingen en onze verhuurpraktijk. Als we woningen verkopen, dan zijn dat eengezinswoningen en wat we terugbouwen is kleiner en vaak optimaal toegankelijk met het oog op de vergrijzing en de individualisering. Met de verkoop leveren we tevens een belangrijke bijdrage aan de noodzakelijke transformatie van onze woningportefeuille en de betaalbaarheid.

⁴ 234 woningen in bestaand bezit en 94 nieuwbouwwoningen, min 20 verkoop



Daarnaast hebben we 5 Slimmer Kopen- / Koopzekerwoningen teruggekocht. Hiervan zijn drie woningen teruggenomen in de verhuur. De andere twee teruggekochte woningen zijn definitief verkocht.

Huisvesting vergunninghouders

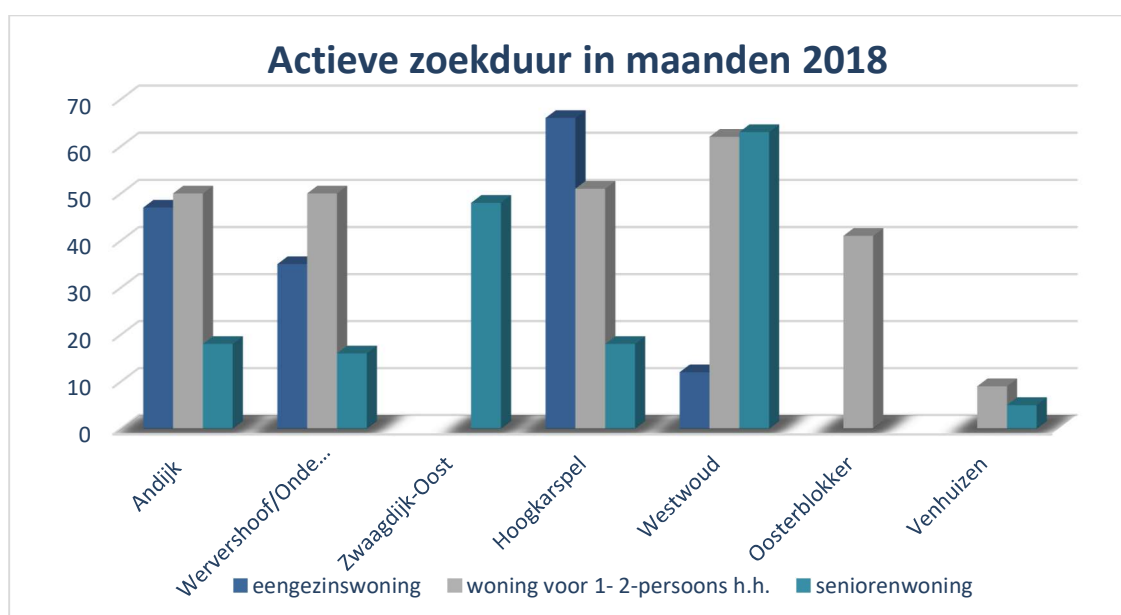
In 2018 hebben we in het kader van de taakstelling 9 woningen toegewezen. In Hoogkarspel 6 woningen, 1 woning in Westwoud en 2 woningen in Wervershoof. Van deze 9 woningen zijn in Hoogkarspel 2 woningen en in Wervershoof 1 woning door de gemeenten aan ons teruggegeven, omdat er op het moment van mutatie geen passend huishouden gekoppeld kon worden.

In totaal zijn 6 huishoudens gehuisvest: 2 eenpersoonshuishoudens, 1 driepersoonshuishouden, 1 vierpersoonshuishouden en 2 vijfpersoonshuishoudens. De 3, 4 en 5 persoonshuishoudens zijn gezinnen met kinderen. In Andijk is 1 persoon via gezinshereniging geplaatst. Totaal hebben we 20 personen gehuisvest, 14 in de gemeente Drechterland en 6 in de gemeente Medemblik. De landen van herkomst zijn Eritrea, Iran en Syrië.

Oplopende wachttijden

De gemiddelde actieve zoekduur, de periode van de eerste reactie op woningaanbod en het moment van de sleuteluitreiking van een woning neemt toe. Dit is het best zichtbaar in de grotere kernen. In de kleinere kernen zijn de absolute verhuuraantallen te gering om betrouwbare uitspraken te kunnen doen over de wachttijden. Wat we wel met zekerheid kunnen stellen, is dat we met een groeiend woningtekort te maken hebben in de huursector.

In de prestatieafspraken met de gemeente Drechterland en de gemeente Medemblik hebben we een norm afgesproken van 24 maanden voor de gemiddelde actieve zoekduur. Deze norm wordt voor de meeste woningcategorieën fors overschreden en is t.o.v. 2017 opnieuw gestegen.





Perspectief

Aan alle kanten is duidelijk dat we de komende jaren op macroniveau niet in staat zijn om de nieuwbouwaantallen te realiseren, die nodig zijn om het woningtekort in te lopen. In de regio's waar de vraagdruk de afgelopen jaren het grootst was zorgt prijselasticiteit inmiddels voor een plafond op de koopmarkt. Door de oplopende kostprijs van nieuwbouwwoningen neemt de koopbereidheid af. Door de aangekondigde maatregelen, om ongebreidelde prijsstijgingen door projectontwikkelaars af te remmen, neemt de investeringsbereidheid af. Verder zorgen RO-procedures vaker voor problemen en vertraging.

Het Sociaal Woonakkoord dat Aedes en De Woonbond afsloten zorgt voor betaalbaarheid, maar staat haaks op de enorme verduurzamingsopgave binnen de sociale huursector, mede door de verhuurderheffing en toenemende belastingdruk bij corporaties. Dit leidt tot voorzichtigheid. Aan de andere kant neemt de woningvraag de komende jaren toe door immigratie en met name individualisering (huishoudverdunding). Per saldo zal het woningtekort dus verder oplopen en wachttijden zullen toenemen.

EU-norm / Passend toewijzen

Betaalbare huurhuizen mogen wij niet aan iedereen verhuren. We moeten ons houden aan een inkomensnorm, waarbij minimaal 80% van de verhuringen binnen deze norm wordt toegewezen. Daarnaast moeten we vanaf 2016 Passend toewijzen. Dit betekent dat we aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning moeten toewijzen. Voor beide regels geldt dat we royaal aan de normen voldoen.

Wonen

In de inleiding van dit hoofdstuk is voldoende gezegd over de maatschappelijke ontwikkelingen en onze zorgen over de 'verschraling' die plaatsvindt in de sociale huursector en daarmee in bepaalde buurten. In dit hoofdstuk stippen we een aantal gevolgen en opgaven aan.

Leefbaarheid

We merken de laatste jaren dat de sfeer in de wijk verandert en dat het lastiger wordt om aan de verwachtingen van huurders te kunnen voldoen. Huurders zijn steeds veeleisender en willen bij problemen als overlast volledig ontzorgd worden. De toename van mensen met problemen in de wijk leidt tot stress bij omwonenden.

Tegelijkertijd lijkt het gebruik van goede waarden en normen af te nemen. Er is weinig begrip voor onze maatschappelijke opdracht. Het gevolg is dat we (te) veel tijd kwijt zijn aan zaken waarvoor huurders primair zelf verantwoordelijk zijn. Daarom hebben we ervoor gekozen om onderscheid te maken naar zaken die als last worden ervaren en zaken waarbij sprake is van 'serieuze' problematiek. In de eerste situatie is de huurder zelf verantwoordelijk voor de oplossing. In de tweede situatie zorgen wij voor oplossingen, zo nodig in samenwerking met derden.



We hebben in 2018 aandacht gevraagd voor de mogelijkheid van buurtbemiddeling (mediation). Ongeveer driekwart van de gemeenten in Nederland gebruikt dit instrument inmiddels. We hebben hiervoor een workshop georganiseerd met de gemeenten Drechterland en Medemblik. Gemeente Drechterland heeft besloten om dit instrument met ingang van 2019 te hanteren.

Duidelijk is dat ons werkterrein zich steeds meer verplaatst van achter het bureau naar de wijk. Het is mooi dat de samenwerking in het sociaal wijkteam oost van de gemeente Medemblik goed verloopt. Zodra het wijkteam echter afhankelijk is van anderen bij de uitvoering, worden zij geconfronteerd met teveel schijven, een trage aanpak (te weinig mensen) en mensen die er onvoldoende verstand van hebben of keuzes maken waarbij financiële overwegingen leidend zijn. Dat is onverstandig omdat goedkoop vaak duurkoop blijkt te zijn bij problematische vraagstukken in het sociaal domein.

De samenwerking met de GGZ vraagt om extra aandacht. Als wij signaleren dat mensen vastlopen, psychotisch zijn en pleiten voor (tijdelijke) opvang, komen we te vaak tegenover elkaar te staan. De belangen staan dan ver uit elkaar. Wij handelen vanuit het beperken van overlast en het waarborgen van de veiligheid. De zorgverleners handelen vanuit het besef dat er te weinig beschikbare intramurale capaciteit is en onvoldoende middelen zijn. De verschillen in waarneming zijn soms zo groot dat wij dat aan beroepsdeformatie wijten. Volgens ons huisvesten we enkele tientallen huishoudens die eigenlijk niet zelfstandig kunnen wonen. De vraag is wat mensen en de samenleving aan kunnen. Hier zijn we nog niet uit en dit vraagt wat ons betreft om nadere afspraken.

We signaleren ook dat relatief veel vergunninghouders door andere leefgewoonten problemen met zich mee brengen. De problemen die worden gemeld, zijn bijna overal hetzelfde: er is sprake van geluidsoverlast (o.a. door hard praten), een ander dag- en nachtritme, continu met de deuren slaan, matig of geen tuinonderhoud, lawaaiig bezoek, et cetera. Het gaat er niet om dat er sprake zou zijn van discriminatie of dat men elkaar onaardig vindt, er zijn gewoon grote cultuurverschillen.

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



Overlast

De overlast neemt van jaar tot jaar iets toe. Een aanzienlijk deel van deze kwesties is besproken in het wijkteam, met gemeenten en/of met de politie. Het gaat meestal om multidisciplinaire



problematiek, onderhoud van huis en tuin, GGZ-problematiek, (geluids)overlast, huiselijk geweld en huurachterstand.

Het grote aantal tuinzaken heeft te maken met een intensieve aanpak waarbij we preventief en curatief optreden. 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

Bij een fors aantal adressen zijn meerdere controles uitgevoerd. Dit geldt ook voor het juridisch traject, waarbij in sommige dossiers meer acties zijn uitgevoerd.

Safe at Home

Onze medewerkers kunnen een belangrijke rol spelen bij de aanpak van huiselijk geweld en kindermishandeling. Daarom zijn we in 2017 met 14 andere woningcorporaties aangehaakt bij het project 'Safe at Home'. 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.

Huurachterstanden

De huurachterstanden zijn de laatste jaren afgenomen. Dit is een mooie prestatie omdat de betaalbaarheidsproblematiek landelijk toeneemt en de inkomens van de laagste inkomensklassen geen gelijke tred houdt met de uitgavenontwikkeling. Eind 2018 bedroeg de huurachterstand bij de actieve huurcontracten 0,37% van de jaarhuur.

Het aantal ontruimingën is gelukkig beperkt gebleven tot 1 huishouden.

Individuele ondersteuning en leefbaarheidsinitiatieven

Zoals eerder gesteld, wordt participatie steeds lastiger. Participatie is een van de pijlers van leefbaarheid. Dit is de reden waarom we investeren in verbinding. Dat doen we door veel tijd en energie te stoppen in allerlei bewoners- en netwerkprocessen, maar ook in het ondersteunen van initiatieven die waardevol zijn voor leefbaarheid en binding. Voorbeelden hiervan zijn het Beste Buurt Idee en de Grootslag Ondersteuning Bijdrage.

Leefbaarheid en maatschappelijke opgaven in cijfers ultimo 2018

Omschrijving	2018
Beste Buurt Idee (BBI)	€ 6.150
Grootslag Ondersteuning Bijdrage (GOB)	€ 4.993
Overige leefbaarheidsbijdragen	€ 223.542



In 2018 heeft het bestuur van De Driehoek 7 Beste Buurt Ideeën ontvangen van huurders van Het Grootslag. Ingezonden ideeën worden behandeld door de ideeën-commissie bestaande uit twee bestuursleden van De Driehoek, waarna de commissie advies uitbrengt aan het bestuur van De Driehoek. Het bestuur van De Driehoek heeft uiteindelijk 5 ideeën gehonoreerd.

Op de website van De Driehoek onder het tabblad “Leden Info” bij Leefbaarheidsuitgaven, besteedt De Driehoek aandacht aan de gehonoreerde ideeën waaronder artikelen en foto's, ingezonden door de inzenders.

Met de GOB ondersteunen we individuele huurders als dat nodig is. Het kan daarbij om kleine onderhoudswerkzaamheden gaan, maar ook om zaken om het leven weer een beetje op de rit te krijgen, denk aan inrichting van de woning, het bekostigen van hulpmiddelen voor in de woning, maar ook om kleine persoonlijke ondersteuning.

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



Zorg en maatschappelijk vastgoed

Kerninformatie 2018

Zorghuisvesting (wooneenheden)

Sector / Locatie	Andijk	Hoogkarspel	Onderdijk	Venhuizen	Wervershoof	Hoorn	Totaal
Beschemd wonen GGZ	19						19
Beschemd wonen VG		52	8		19	20	78
In- en aanleunwoning	44	81		24	38		178
PG-eenheden					24		24
Totaal	63	133	8	24	81	20	329

Maatschappelijk vastgoed

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

*GOED: Gezondheidscentrum Onder Een Dak

**MFA: Multifunctionele Accomodatie








Inleiding

Langer zelfstandig wonen, ook met beperkingen is de essentie van de zorgtransitie. Het grootste deel van de toekomstige zorgbehoevenden wordt teruggeworpen op eigen middelen en mogelijkheden. De reductie van de intramurale capaciteit (GGZ, VG en ouderenzorg) in combinatie met de forse vergrijzing zorgt voor een toenemende druk op andere vormen van huisvesting. Deze transitie leidt tot verschillende vraagstukken in het sociaal domein. Wie levert straks de zorg? Hoe houden deze mensen voldoende aansluiting met de samenleving en hoe zorgen we voor hun welzijn?

Deze transitie stelt hoge eisen aan alternatieve vormen van zorghuisvesting, onze samenleving én het voorzieningenniveau in de dorpen. Waar mogelijk en wenselijk vanuit onze maatschappelijke opdracht, leveren wij hieraan een bijdrage.

Opgaven voor 2018

In ons werkplan hebben we de volgende opgaven genoemd:

-  Langer zelfstandig wonen (ambulantisering van de zorg: 'verzorgingsstraat i.p.v. verzorgingsstaat')
-  Transitie verzorgingshuizen
-  Uitstroom MO en BW
-  Burgerparticipatie
-  Behoud van vitaliteit in dorpen

Langer zelfstandig wonen

Langer zelfstandig wonen is bovenal een accommodatievraagstuk. Is er op termijn voldoende geschikte woonruimte voor de veranderende vraag? Het beste antwoord is dat we het niet goed weten. Onze ervaring met vergrijzing is dat ouderen meestal te laat de keus maken om te verhuizen naar een geschiktere woning. De eigen buurt biedt heel lang het beste en vertrouwde maatwerk. Als het echt niet meer gaat in de eigen woning, dan komt een verhuizing pas in beeld. De persoonlijke situatie is dan vaak van dien aard dat de beperkte mobiliteit en afgenomen geestelijke flexibiliteit aansluiting in een nieuwe buurt bemoeilijkt. Wij hebben hier in voorgaande jaren een voorlichtingsprogramma op ingezet.

Waar wij kunnen, zetten we ons naar vermogen in om te voorzien in nieuwe woonvormen voor verschillende doelgroepen. We zijn momenteel op verschillende plaatsen actief aan het bouwen voor ouderen(zorg). Voorbeelden zijn de nieuwbouw voor beschermd wonen in Andijk, nieuwbouw van gelijkvloerse appartementen op centrumlocaties in Hoorn en Hoogkarspel en de oplevering van levensloopbestendige woningen in Wervershoof. Voor de VG leverden we dit jaar appartementen op in Bangert Oosterpolder in Hoorn en begin 2019 leveren we 27 appartementen op voor LeekerweideGroep in Hoogkarspel. Tenslotte realiseren we in overleg met zorggroep Philadelphia een appartementengebouw voor GGZ en VG in de Kersenboogerd in Hoorn. Zowel het aantal als het aandeel zorg gerelateerd vastgoed neemt toe.



Transitie verzorgingshuizen

Door het scheiden van wonen en zorg en productieafspraken in de ouderenzorg neemt de zorgzwaarte in verzorgingshuizen toe. Specialistische intensieve zorg leidt tot een andere accommodatiebehoefte van zorginstellingen. Dit betekent het einde van de economische levensduur voor een aantal verzorgingshuizen.

Sorghvliet Andijk

Sorghvliet is daar een van. Dit betekent dat Omring dit verzorgingshuis afstoot en een kleinschalige cluster voor beschermd wonen van ons gaat huren in Andijk.

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 vervalt na sloop. Dit was voor ons de reden om in gesprek te gaan met de Andijker gemeenschap. Hoe zien zij de 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 ontwerpfestival. Op basis van de input van de deelnemers is deze ruimtelijke schets opgesteld, dat de basis vormt voor de nieuwbouw.

De bestaande woningen op deze nieuwbouwlocatie in het centrum van Andijk zijn eind van het jaar leeggekomen. Begin 2019 worden deze woningen gesloopt. Naar verwachting wordt de nieuwbouw in het najaar van 2020 opgeleverd.

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.

Bosmanstaete Venhuizen

We hebben eind 2017 gesprekken gevoerd met Wilgaerden over de toekomst van verzorgingshuis Bosmanstaete in Venhuizen. Het verzorgingshuis kampte met lichte leegstand terwijl de vraag op basis van demografische kengetallen geen issue zou moeten zijn. Er is toen onder andere gesproken over bouwkundige verbeteringen in het verzorgingshuis.

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. Dit project is in het voorjaar van 2018 opgeleverd. Een groot aantal vrijwilligers en sponsoren is betrokken bij deze tuin. Het tuinproject zorgt ervoor dat de aanloop van mensen van buiten het verzorgingshuis toeneemt. De beleving van bewoners van verzorgingshuis en inleunwoningen is belangrijk toegenomen.



Of er op middellange termijn bouwkundige ingrepen nodig zijn in het verzorgingshuis, is aan Wilgaerden.

Sint Jozef Wervershoof en Noorderlandhuis Hoogkarspel

Bij beide verzorgingshuizen hebben we in- en/of aanleunwoningen. Voor het Noorderlandhuis (NLH) (onderdeel van Wilgaerden) zijn een paar jaar geleden ideeën uitgewerkt om dit huis te revitaliseren en een nadrukkelijker functie te geven als onderdeel van de lokale gemeenschap. Deze plannen hebben echter geen hoge prioriteit.

Voor Sint Jozef (onderdeel van Omring) bestaan, voor zover wij weten geen plannen om binnen afzienbare termijn veranderingen door te voeren.

Toekomstperspectief overig zorgvastgoed

Bij ons overig zorgvastgoed is sprake van een stabiele verhuurpositie. De kwaliteit van deze wooneenheden, de gunstige locatie en de toenemende vraag in deze segmenten, zorgen voor een goed verhuurperspectief. Het gaat hierbij om relatief jong vastgoed.

De vergrijzing van mensen met een VG- of een GGZ-achtergrond vraagt om specifiek beleid. Deze mensen passen vaak niet in standaard zorgvoorzieningen voor ouderen. Dit vraagstuk is geagendeerd door leden van onze Maatschappelijke Advies Raad. We zijn in overleg met zorgpartners op welke wijze we dit kunnen oplossen.

Uitstroom Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen

Na twee jaar voorbereiding is op 1 juli het convenant voor de pilot uitstroom ondertekend door woningcorporaties, zorgorganisaties en de zeven West-Friese gemeenten. Doelstelling is het bieden van huisvesting zodat mensen/cliënten weer zelfstandig deel kunnen nemen aan de maatschappij en de doorstroming in de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen gestimuleerd wordt. In het convenant is veel aandacht besteed aan de begeleiding van de mensen die uitstromen. In het vorige hoofdstuk hebben we aangegeven hoe belangrijk goede begeleiding en ambulante zorg is.

Onze handtekening onder het convenant betekent dat we gedurende de pilot (tweeënhalf jaar) op jaarbasis 13 woningen toewijzen voor de uitstroom. In de tweede helft van het jaar kwam hier nog weinig van terecht. Deze periode is door de verschillende partijen gebruikt om de procedurele kant van de zaak op orde te brengen en er was nog weinig belangstelling voor de dorpen waar wij verhuren, behoudens Hoogkarspel. Er bestaat tot nog toe grote voorkeur voor een woning in een meer stadse omgeving zoals Hoorn. De huidige centrale opvanglocaties zitten in Hoorn en de mensen die daar verblijven zijn gewend aan het voorzieningenniveau van een kleine stad. Voor de meeste van deze mensen is een woning in bijvoorbeeld Andijk of Wervershoof, relatief ver weg van voorzieningen en met beperkt openbaar vervoer, weinig aantrekkelijk. Deze situatie staat substantiële uitstroom en een succesvolle uitkomst van de pilot mogelijk in de weg.



(Burger)participatie

We spraken in ons ondernemingsplan de ambitie uit om samen met huurders, bewoners en belanghouders te werken aan een goed leef- en woonklimaat. We formuleerden dit als dorpen en wijken met goede voorzieningen, waar mensen goed wonen, elkaar kennen en bijdragen aan de leefbaarheid. We stelden verder dat we de ambitie hebben om duurzame gedragsveranderingen van bewoners tot stand te brengen.

Nu, drie jaar verder moeten we erkennen dat deze ambities te hoog gegrepen zijn. We zijn als organisatie niet in staat om wezenlijke veranderingen tot stand te brengen in het woon- en leefklimaat in buurten en wijken. We zijn ook niet in staat om duurzame gedragsverandering van huurders te bewerkstelligen. Dit heeft mede te maken met de veranderde context. Er vindt een verdichting van probleemhuishoudens plaats in de sociale huursector en we hebben veel minder vrijheid bij de ondersteuning van maatschappelijke initiatieven of voorzieningen. Verder ontbreken de tijd en de middelen om ons intensief met leefbaarheidsvraagstukken bezig te houden.

Dit laat onverlet dat we wel veel contact hebben met bewoners. De aanleiding daarvoor is in de regel onderhoud, woning verbeteren, woning zoeken, overlast of huurbetaling. Op die momenten gebruiken we de mogelijkheden die we hebben om mensen te helpen, werkzaamheden uit te voeren en/of problemen op te lossen. Dit proberen we in zo goed mogelijk overleg met huurders te doen. Deze momenten gebruiken we ook om achter de voordeur te kijken en vast te stellen in hoeverre mensen zich redden en of er aanvullende hulp nodig is van andere instanties. Bij bijzondere doelgroepen gaat dit vaak verder, zoals beschreven in het vorige hoofdstuk.

Waar mogelijk participeren en stimuleren we leefbaarheidsinitiatieven, bijvoorbeeld:

- het Beste Buurt Idee
- het helpen ontwikkelen van dorpsvisies
- deelname aan het project vitale dorpen van de gemeente Drechterland
- ondersteuning van de gemeenschappelijke tuin bij verzorgingshuis Bosmanstaete
- Lief plekje grond in Andijk
- aanzet tot buurtbemiddeling in Drechterland

Behoud van de vitaliteit in dorpen

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

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



- Praktijkruimte voor een tandarts in Andijk, gevestigd in een woonhuis.

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.

Participatie vraagt ook om wederkerigheid. Wij willen er ook iets voor terug. Naast de wettelijke verplichtingen die wij en onze huurders hebben, willen we dat onze huurders verantwoordelijkheid nemen voor de goede zorg van hun woning, de tuin en de buurt. Op deze terreinen zijn we in overleg met onze huurders. De ene keer met een luisterend oor en aandacht voor de persoonlijke situatie van de huurder en de andere keer sturend. We worden strenger en spreken huurders eerder aan op hun verantwoordelijkheid. Dit heeft deels te maken met de overgang van een periode waarin huurders gewend waren helemaal ontzorgd te worden tot de huidige tijd waarin we keuzes moeten waarvoor wij verantwoordelijk zijn en waarvoor de bewoner verantwoordelijk is.

Vastgoed, onderhoud en verduurzaming

Kerninformatie 2018



Vastgoed

Gem. huurprijs per woning	€ 504
Gem. WWS score	161
Gem. percentage van max toegestaan	64%
Gem. huuraanpassing per 1 juli 2018	1,4%
Effect huurharmonisatie	0,2%
Opgeleverde nieuwbouwwoningen	94



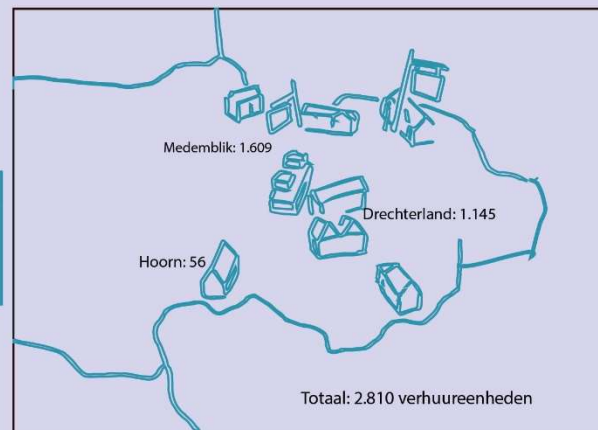
Dagelijks onderhoud

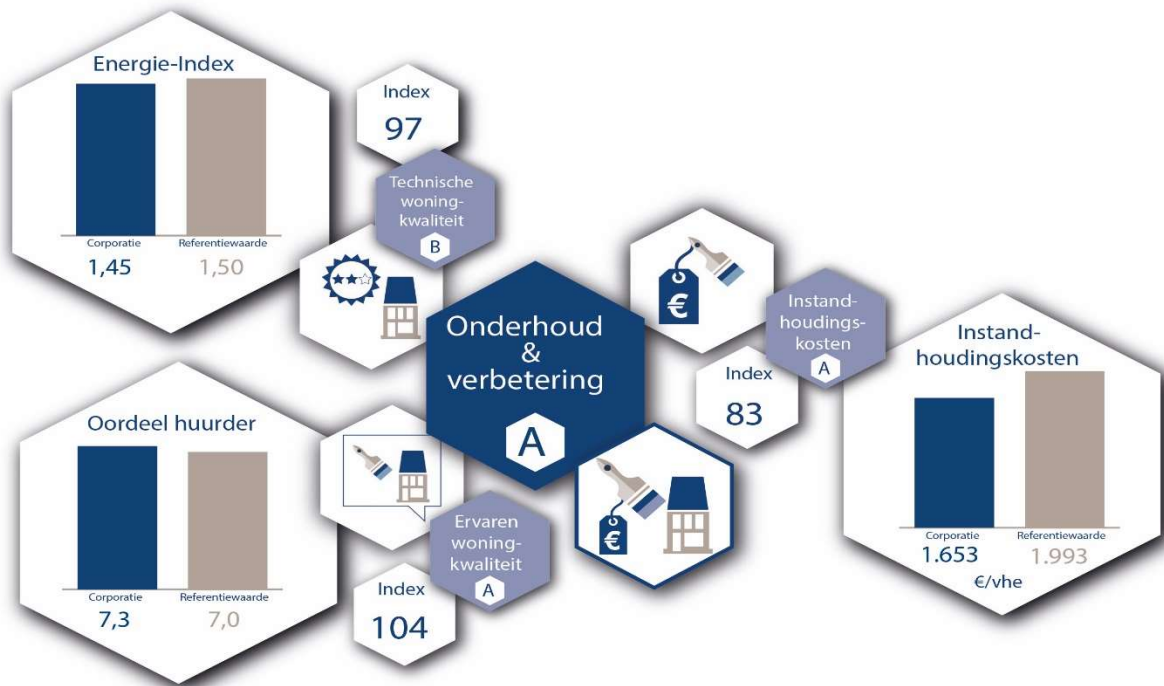
Realisatie dagelijks onderhoud tov begroting	126%
Aantal onderhoudsmeldingen	4.947
Gem. kosten dagelijks onderhoud per woning	€ 354
Gem. kosten mutatieonderhoud per mutatie	€ 860



Planmatig onderhoud

Realisatie planmatig onderhoud tov begroting	91%
Preventief onderhoud uitgevoerd	710





Aedes benchmark 2018 - Onderhoud & verbetering



Aedes benchmark 2018 - Duurzaamheid



Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag, **gemeente Drechterland** 31-12-2018

Woningtype / kern	Hoogkarspel	Westwoud	Oosterblokker	Venhuizen	Totaal
Eengezinswoning	278	61	47		386
Levensloopbestendige woning	87	35	6		128
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	160	18	12		190
Seniorenwoning	164	12	21	78	275
TOTAAL	689	126	86	78	979
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2018)	20,1%	17,5%	14,2%	n.v.t.	19,0%

Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag, **gemeente Medemblik** 31-12-2018

Woningtype / kern	Andijk	Wervershoof	Onderdijk	Zwaagdijk-Oost	Totaal
Eengezinswoning	280	357	36	15	688
Levensloopbestendige woning	48	62	13	4	127
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	118	138	20		276
Seniorenwoning	167	150	17	11	345
TOTAAL	613	707	86	30	1.436
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2018)	21,1%	22,3%		7,0%	20,8%

Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag, **gemeente Hoorn** 31-12-2018

Woningtype / kern	Hoorn
Eengezinswoning	
Levensloopbestendige woning	
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	
Seniorenwoning	36
TOTAAL	36

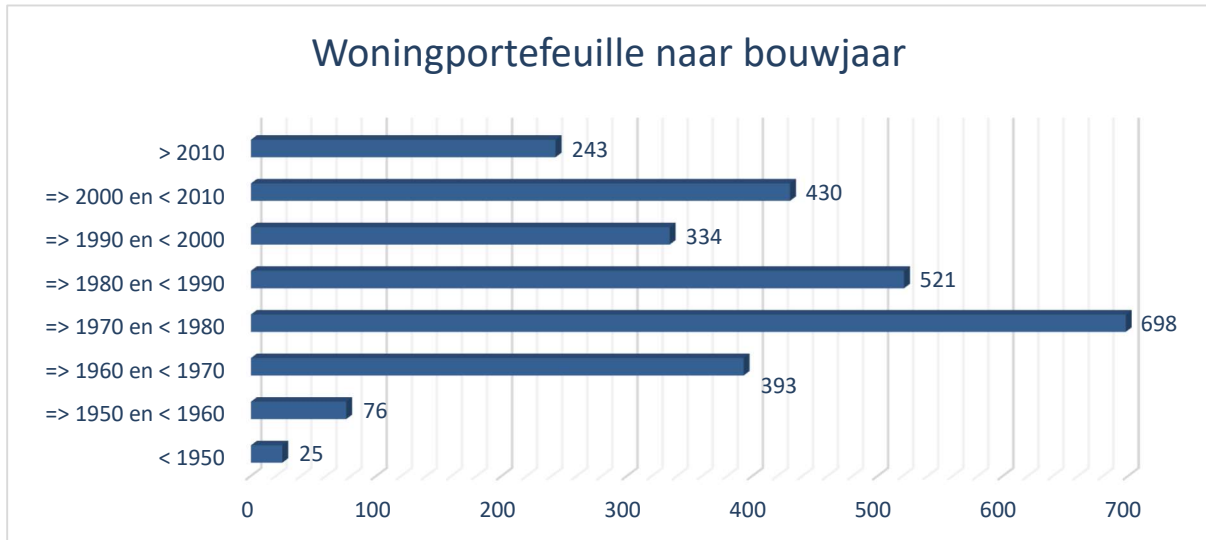
Woningvoorraad woningstichting Het Grootslag naar **huurprijsniveau** 31-12-2018

Huurprijsniveau	Drechterland	%	Medemblik	%	Hoorn	%	Totaal %
<= € 414,02	134	12,0	174	11,5	-	-	11,4
> € 414,02 en <= € 500,00	257	22,9	429	28,2	-	-	25,4
> € 500,00 en <= € 597,30	583	52,0	793	52,2	54	96,4	53,1
> € 597,30 en <= € 640,14	105	9,4	90	5,9	-	-	7,2
> € 640,14 en <= € 710,68	38	3,4	33	2,2	1	1,8	2,7
> € 710,68	4	0,3	-	-	1	1,8	0,2
Totalen	1.121	100	1.519	100	56	100	100%

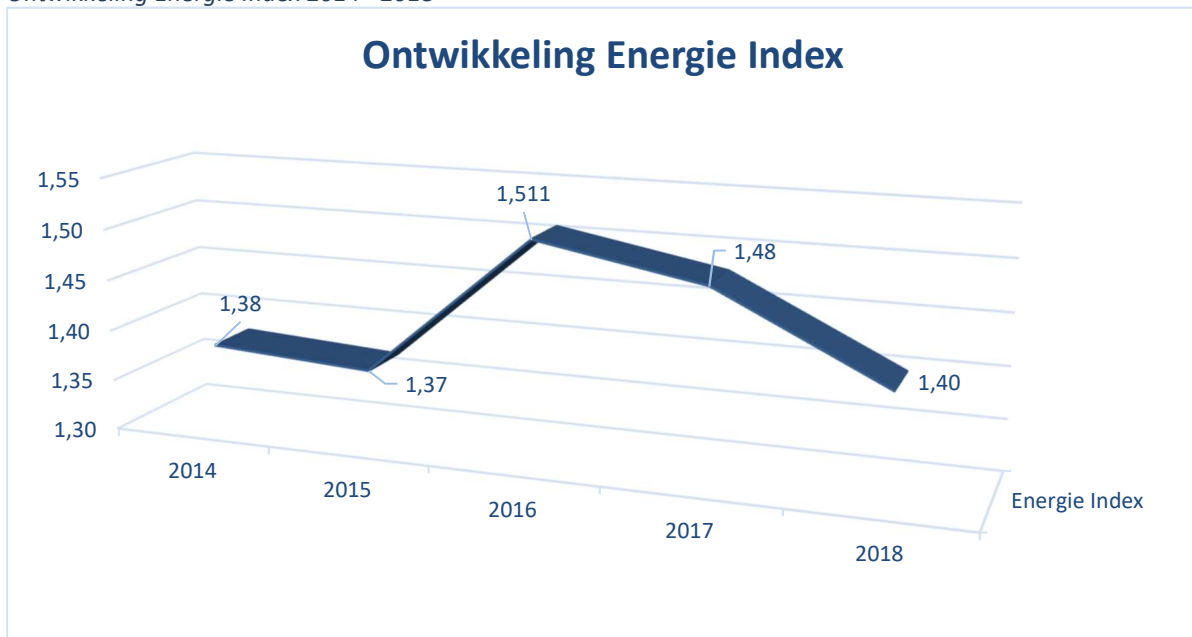
exclusief intramuraal en onzelfstandig zorgvastgoed



Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag naar bouwjaar 31-12-2018



Ontwikkeling Energie Index 2014 - 2018



¹ In 2015 heeft een systeemwijziging plaatsgevonden. Vanaf 2016 wordt de Energie Index volgens het Nader Voorschrift berekend.








Inleiding

Dit jaar stelden we ons portefeuilleplan 2030 vast, met een doorkijk naar 2050. Hiermee is duidelijk welke woningen we houden en welk deel van de portefeuille we op termijn afstoten. Het deel dat we houden moet in 2050 CO2-neutraal zijn. Daarnaast bestaat behoefte aan uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen, als het kan voor een groot deel toegankelijk i.v.m. de vergrijzing.

Duidelijk is dat de omvang van deze opgave onuitvoerbaar is op basis van de huidige technische mogelijkheden in combinatie met de kosten en het waarborgen van betaalbaarheid. We zijn voor het welslagen afhankelijk van technische innovaties en keuzes van de overheid t.a.v. belasting- en verhuurderheffing.

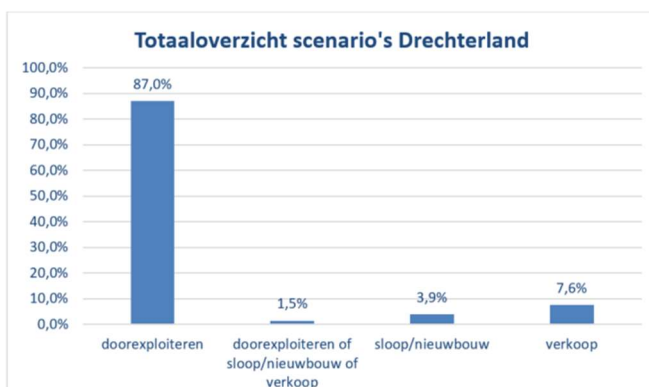
Opgaven voor 2018

In ons werkplan hebben we de volgende opgaven genoemd:

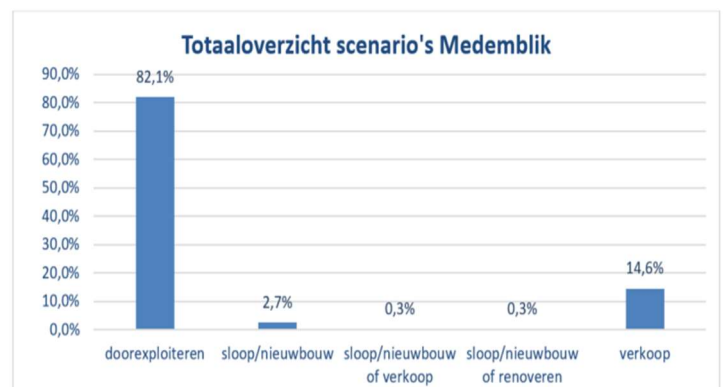
-  Vaststellen omvang en samenstelling toekomstige vastgoedportefeuille (portefeuilleplan)
-  Vaststellen duurzaamheidsbeleid organisatie tav beheer, energieverbruik en circulair ondernemen
-  Vaststellen duurzaamheidsaanpak vastgoedportefeuille op weg naar CO2 neutraal
-  Effectief en efficiënt onderhoud
-  Nieuwbouw

Portefeuilleplan

Op basis van de opgaven en kaders voor de wensportefeuille (Deel I vastgoedsturing - 2017) hebben we het portefeuilleplan opgesteld. Met het portefeuilleplan schetsen we het gewenste beeld van de portefeuille in 2030. We gebruiken het plan om de ontwikkelingen op voorraad- en complexniveau te sturen.



Totaaloverzicht scenario's Portefeuilleplan



Toelichting ontwikkeling vastgoedportefeuille Drechterland

Gezien de sterke vraag en de beperkte bouw mogelijkheden is het aandeel verkoopwoningen zo klein mogelijk gehouden. Van elke 'verkoopwoning' die muteert, bepalen bestuur en MT op basis van de marktomstandigheden, de kosten voor herverhuur, planmatig onderhoud en verduurzaming of betreffende woning daadwerkelijk wordt verkocht.



Bij een gering aantal complexen wordt de definitieve keus voor sloop/nieuwbouw, verkoop of doorexploiteren verderop binnen de planperiode (2030) bepaald. Eenmaal per jaar bespreekt de werkgroep vastgoedsturing of er complexen zijn waarvan het scenario moet worden aangepast of dat de planning m.b.t. bijvoorbeeld het eindjaar (bijvoorbeeld bij sloop/nieuwbouw) moet worden gewijzigd.

Toelichting ontwikkeling vastgoedportefeuille Medemblik

In de gemeente Medemblik is sprake van een relatief fors aandeel 'snipperbezit'. Dit bezit komt uit beheersmatig oogpunt, naast ouder onduurzaam vastgoed, het eerst in aanmerking voor verkoop. Vanwege de grote vraag naar huurwoningen houden we het verkoopaandeel desondanks zo klein mogelijk.

Verder geldt in Medemblik exact hetzelfde als in Drechterland. Van elke 'verkoopwoning' die muteert, bepaalt het MT of betreffende woning wordt verkocht of herverhuurd. Bij een gering aantal complexen wordt de definitieve keus voor sloop/nieuwbouw, verkoop of doorexploiteren verderop binnen de planperiode (2030) bepaald.

Marktbehoefte: uitbreiding van het aantal huurwoningen

Op basis van de geraamde huishoudontwikkeling in West-Friesland neemt de woningbehoefte met circa 8.400 woningen toe tussen 2016 en 2030. De Provinciale prognose geeft voor de gemeente Drechterland een groei aan van 1.030 woningen en voor Medemblik van 1.440 woningen. Dit betekent op basis van constante woonpatronen een indicatieve uitbreiding noodzaak tot 2030 van circa 320 sociale huurwoningen in Drechterland en circa 576 sociale huurwoningen in Medemblik.

Naar rato van het huidige aandeel huurwoningen van de sociale verhuurders in Drechterland, betekent dit voor ons een uitbreiding van circa 220 woningen tot 2030. In de gemeente Medemblik betekent dit voor ons een uitbreiding van circa 144 woningen tot 2030.

Er is een grote kans dat we deze uitbreidingsambitie in beide gemeenten niet realiseren. Grootste probleem is dat er onvoldoende bouw mogelijkheden zijn voor de benodigde uitbreiding. Naast de beperkte uitbreiding mogelijkheden, is er tevens sprake van verkoop. Verkoop is noodzakelijk om de woningvoorraad te vernieuwen en de huren betaalbaar te houden.

Vaststellen duurzaamheidsbeleid

We hebben dit jaar ons duurzaamheidsbeleid vastgesteld. Voorlopig einddoel is een CO2-neutrale vastgoedportefeuille in 2050. Ons beleid gaat uit van een brede scope op duurzaamheid. Dit komt tot uiting in onze wens om zo doelmatig mogelijk om te gaan met materialen en onderzoek te doen naar de mogelijkheden van circulariteit. We hebben daarom de volgende doelstelling geformuleerd: *'Het Grootslag realiseert haar doelen voor goed en betaalbaar wonen, zónder belasting van het milieu.'*

We continueren de elementenaanpak. Dit betekent dat we onze woningen pas verduurzamen op het moment dat er noodzakelijk onderhoud nodig is. Zo bereiken we dat materialen pas verwijderd en afgevoerd worden op het moment dat ze technisch gezien het einde van hun



levensduur bereikt hebben. Hiermee voorkomen we kapitaalvernietiging en reduceren we de kosten. Dit komt vervolgens weer ten goede aan de huurders omdat we geen dure investeringen hoeven door te berekenen in de huur.

Uitwerking duurzaamheidsaanpak vastgoedportefeuille op weg naar CO2 neutraal

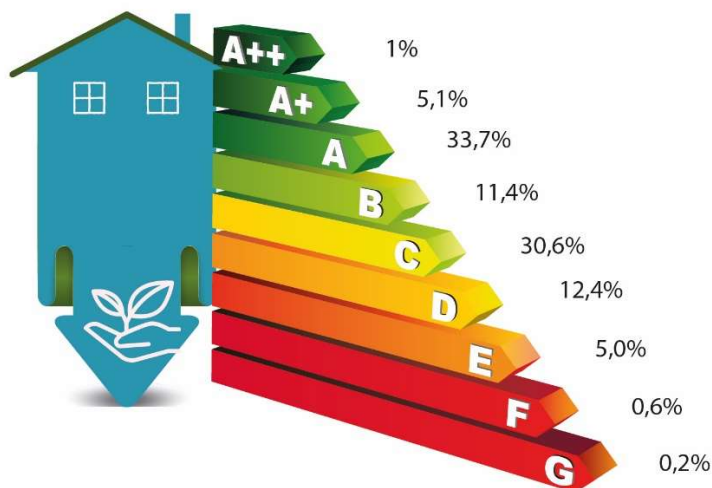
Na de vaststelling van het beleid zijn we met de uitwerking begonnen. De complexstrategieën zijn vastgesteld voor de komende jaren en de complexbeheerplannen zijn geactualiseerd. Per complex is in kaart gebracht hoe het staat met de isolatie en de installaties. De aanpak van ongeïsoleerde daken is verwerkt in meerjarenonderhoudbegroting. Voorts hebben we beleid ontwikkeld voor de aanpak van ongeïsoleerde vloeren. Deze aanpak gaan we in 2019 versnellen. Cv-ketels vervangen we door hybride systemen. De volgende fase is de ontwikkelingen naar gasloos verwarmen. Daarvoor is het wachten nog op goede en betaalbare systemen. In 2019 werken we plannen uit voor de aanpak van ongeïsoleerde- en matig geïsoleerde gevels.

Ondertussen nemen we verbetermaatregelen bij keukenrenovatie, door het verwijderen van de gasaansluiting voor het koken en aanbrengen van een elektravoorziening voor inductie koken. De huidige nieuwbouw is bijna allemaal gasloos. Woongebouwen voorzien we van LED-verlichting en PV-panelen.

Stand van zaken Energie Index (EI)

Volgens het Convenant Energiebesparing Huursector mag de EI eind 2020 maximaal 1,40 bedragen. Deze norm hebben we begin 2019 gerealiseerd.

Energie Index Ultimo 2018



Zonnepanelen

Tot en met 2018 zijn op 424 woningen zonnepanelen geplaatst, goed voor 3.810 panelen (tot en met 2017: 243 woningen). Uitgaande van een gemiddeld rendement van 89% levert dit 915.543 kWh per jaar op. Plaatsing van zonnepanelen levert een prima bijdrage aan de verduurzaming en de verlaging van de woonlasten.



Effectief en efficiënt onderhoud

We hebben verschillende maatregelen genomen om sneller, goedkoper en beter onderhoudswerk te kunnen leveren. Sneller en goedkoper lukt niet altijd, maar beter is een randvoorwaarde. Een aantal voorbeelden:

- Houten dakranden vervangen we tegenwoordig door kunststof (geen schilderwerk meer).
- Voor badkamervloeren maken we gebruik van kunststof gietvloeren. Tegelwanden zijn steeds vaker van bewerkte houten- of hardglazen panelen (geen voegen meer, geen of veel minder schimmelvorming)
- Het preventief onderhoud hebben we uitbesteed aan SKK Kozijnwacht. De reden daarvan is dat onderhoud van hang- en sluitwerk bij kozijnen en deuren het belangrijkste aandachtspunt is bij preventief onderhoud. Hang- en sluitsystemen verschillen, ook door het gebruik van hout en kunststof in ons woningbezit. SKK is een specialist in kozijnstechniek, profielsystemen en geïntegreerd beslag. SKK werkt voor meerdere woningcorporaties in Nederland.

We hebben een contract voor een periode van drie jaar afgesloten waarin zij ook verantwoordelijk zijn voor tussentijdse reparaties. Punt van aandacht is de communicatie met bewoners. Bewoners zijn gewend om een onderhoudsmedewerker van Het Grootslag te ontvangen die ze ook kunnen aanspreken over andere zaken.

Effectief en efficiënt handelen staat soms op gespannen voet met regels, in ons geval de Wet natuurbescherming. Op basis van de bescherming van flora- en fauna zijn we in 2017 gestart met onderzoeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren i.v.m. dakrenovaties, die in 2018 gepland stonden. Het gaat daarbij in totaal om 141 woningen verspreid over ons woningbezit. Het onderzoek dat we moesten laten uitvoeren door een gespecialiseerd adviesbureau, heeft ervoor gezorgd dat we de daken in 2018 niet konden renoveren. Op basis van de onderzoeksresultaten hebben we bij onze aanvraag om het werk te kunnen uitvoeren voorstellen gedaan voor de bescherming van (mogelijk) aanwezige vogelsoorten, voor en na de dakrenovatie.

Op het moment dat we dit jaarverslag opstellen, ontvingen we een reactie van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD) met een forse lijst aan vragen waarop zij aanvullende informatie en/of onderzoek wensen. Dit betekent dat we de renovatie van deze daken moeten doorschuiven naar eind 2019 of zelfs 2020.

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 € 602.000. De werkelijke uitgaven bedroegen € 788.000. Extra uitgaven waren er onder meer voor:

- stormschades aan pannendaken



- vervanging van lekke beglazing
- vervangen van asbestdaken van bewoners
- storing aan atriumdaken

Bij ruim 700 woningen is een controle van het hang & sluitwerk uitgevoerd.

We hebben voor onze huurders in 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.

Het aantal huishoudens dat deelneemt aan de verschillende abonnementen bedraagt ultimo 2018:

- ontstoppingsfonds riolering 2.687
- glasfonds 2.498
- overig huurdersonderhoud 2.661

Mutatieonderhoud

We richten ons met de aanpak van mutatiewerkzaamheden vooral op de nieuwe bewoner(s). Het grote voordeel is dat nieuwe bewoners een stem hebben in de werkzaamheden die we uitvoeren. Deze maatwerk aanpak wordt zeer goed gewaardeerd door nieuwe bewoners en de kosten blijven doorgaans laag. Dat dit niet overal het geval is, blijkt uit de verantwoording. Het budget voor 2018 bedroeg € 181.000 terwijl er in totaal € 244.000 is uitgegeven. Redenen daarvan zijn:

- iets meer mutatiewoningen dan geraamd
- een aantal woningen was (zeer) gedateerd. Het gaat om woningen waar bewoners meer dan 40 jaar hebben gewoond. Daar lopen we tegen werkzaamheden aan als stopcontacten infrezen, zachtboardplafonds vervangen, vloeren vervangen, wegslopen van aanbouwen, asbest verwijderen, stucwerk verwijderen / aanhelen, et cetera

Planmatig onderhoud en woningverbetering

Onder planmatig onderhoud vallen een groot aantal verschillende werksoorten. Het budget voor planmatig onderhoud bedroeg € 3,1 miljoen. De werkelijke uitgaven bedroegen € 2,2 miljoen.

Een globaal overzicht van de activiteiten in 2018:

- **Buitenschilderwerk.** Er is bij 219 woningen een complete schilderbeurt uitgevoerd. Bij 146 woningen is een controlebeurt schilderwerk uitgevoerd. Waar nodig is gelijktijdig reparatie aan kozijnen, ramen en deuren uitgevoerd.
- **Cv-ketels.** Er zijn 81 cv-ketels vervangen, daarbij is bij 48 ketels ook een hybridesysteem geplaatst. Voorts is er regulier onderhoud uitgevoerd aan verwarming en warm waterinstallaties
- **Badkamerrenovatie.** Er zijn 29 badkamers gerenoveerd



- **Keukenrenovatie.** Er zijn 54 keukens gerenoveerd
- **Controleren van de draainaden bij ramen en deuren vooruitlopend op het schilderwerk** bij 219 woningen
- **Vervangen zusteroproepsysteem** bij zorgcomplex Bosmanstaete in Venhuizen

Voorts was er een forse post aan minderwerk door:

- het niet doorgaan van verschillende dakrenovaties (€ 578.000)
- het doorschuiven van de projectmatige vervanging van badkamers in Venhuizen (circa 45 woningen) naar 2019 (€ 314.000)

Verduurzaming

De werkelijke uitgaven voor verduurzaming bedroegen € 1.117.000 terwijl het budget € 500.000 bedroeg. Deze forse overschrijding is het gevolg van de versnelling die we hebben doorgevoerd voor de plaatsing van PV-panelen en de overgang naar hybride ketels. Voor de PV-panelen brengen we een vergoeding in rekening in de huur en voor de plaatsing van een hybride cv-ketel betaalt de huurder niets extra.

- kosten plaatsing PV-panelen € 636.500
- kosten plaatsing hybride cv-ketels € 250.000

Verder hebben we de volgende duurzaamheidsactiviteiten uitgevoerd:

- vervangen van verlichting in centrale ruimten van woongebouwen door LED-verlichting
- vervanging van houten vloeren door geïsoleerde vloeren
- het verwijderen van gasleidingen uit keukens bij keukenrenovatie en het aanleggen van een extra groep en elektraleiding voor koken op inductie

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

Opgeleverde nieuwbouw

We hebben 94 woningen opgeleverd in 2018.

16 levensloopbestendige woningen Matjador, Wervershoof

Het besluit om deze woningen te bouwen werd 9 jaar geleden genomen. Door de bouwcrisis is het oorspronkelijke bestemmingsplan vereenvoudigd. De crisis zorgde voor een forse bouwvertraging. Deze royale en optimaal toegankelijke vierkamerwoningen hebben een aanvangshuur onder de laagste aftoppingsgrens.

56 driekamerappartementen Hollandse Cirkel, Zwaag

In overleg met de zorginstellingen Wilgaerden, LeekerweideGroep en DEEN supermarkt, realiseerden we 56 appartementen boven de winkels in bestemmingsplan Bangert Oosterpolder. Het is een project dat voldoet aan scheiden van wonen en zorg en is gericht op samenwerking met DEEN supermarkt (mogelijkheid voor dagbesteding) en zorginstellingen (mogelijkheid van zorg voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking). Deze appartementen hebben, op een na, een aanvangshuur onder de laagste aftoppingsgrens.



2 levensloopbestendige woningen Molenweg, Andijk

Deze optimaal toegankelijke vierkamerwoningen zijn een replica van de in 2014 opgeleverde drie blokken twee-onder-een-kapwoningen aan de Molenweg. Hiermee zijn de aanwezige mogelijkheden benut. Deze woningen hebben een aanvangshuur onder de laagste aftoppingsgrens.

20 appartementen Raadhuisplein, Hoogkarspel

Deze driekamerappartementen staan in het centrum van Hoogkarspel. De appartementen zijn met voorrang toegewezen aan inwoners uit Drechterland. Uit de overweldigende belangstelling (meer dan 450 gegadigden) hebben we 20 huishoudens blij kunnen maken. Deze appartementen hebben een aanvangshuur onder de laagste aftoppingsgrens.

Nieuwbouw in uitvoering

We hebben 37 nieuwbouwwoningen in uitvoering.

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 is in het voorjaar van 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 voorjaar 2019. In het kader van de duurzaamheid worden deze woningen gerealiseerd volgens het principe Bijna Energie Neutraal Gebouwd (BENG).

Nieuwbouw in ontwikkeling

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

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 is een uitgebreide procedure doorlopen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. In 2018 hebben we definitieve goedkeuring ontvangen voor dit bouwplan. De start van de bouw wordt medio 2019.



4 eengezinswoningen in Zwaagdijk-Oost

In het jaarverslag 2017 staat vermeld dat we de tweede helft van 2018 starten met de bouw van vier sociale huurwoningen in Zwaagdijk-Oost. Kleinschalig en bijzonder omdat in deze kern heel lang niet is gebouwd.

Begin 2019 hebben we besloten om deze woningen niet te bouwen. Een torenhoge grondprijs, in combinatie met de fors gestegen bouwkosten maakt realisatie voor ons onmogelijk. Het is de eerste keer dat wij een bouwplan afzeggen.

15 tweekamerappartementen Hollandse Cirkel, Zwaag

We zijn momenteel in overleg met de ontwikkelaar over de bouwkosten. De stichtingskosten van meergezinswoningen zijn momenteel relatief duur. Zo duur dat realisatie van deze tweekamer appartementen voor een huur beneden de laagste aftoppingsgrens nauwelijks mogelijk is. De keerzijde is dat er grote behoefte bestaat aan betaalbare huurwoningen in de gemeente Hoorn. Als wij ze niet realiseren, dan worden deze appartementen overgeheveld naar de dure huur. Het besluit hierover valt in het voorjaar van 2019.

32 appartementen voor beschermd wonen Sorghvlietlaan, Andijk

De bestaande woningen op deze locatie worden in het voorjaar van 2019 gesloopt. Er is inmiddels een definitief bouwontwerp vastgesteld. Start van de nieuwbouw staat gepland voor medio 2019.

Appartementen boven de MFA, Westwoud

In de nasleep van het project vitale dorpen van de gemeente Drechterland, zijn gesprekken gaande over de realisatie van een MFA in het centrum van Westwoud. In Westwoud bestaat behoefte aan uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen, met het oog op de vergrijzing en individualisering. We zijn momenteel in gesprek met verschillende partijen over de realisatie hiervan in combinatie met de MFA.

12 Beneden-/bovenwoningen Winterkoning, Hoogkarspel

In de laatste fase van bestemmingsplan Reigersborg-Noord zijn we in onderhandeling met de gemeente Drechterland over de stedenbouwkundige opzet van een bouwplan voor 12 gestapelde woningen. Een planopzet voor realisatie van 14 woningen werd afgeschoten. Het huidige ontwerp voorziet in zes driekamer beneden- en zes driekamerbovenwoningen. Hiermee voorzien we in de gewenste uitbreiding van woningen voor senioren en 1- en 2-persoonshuishoudens.



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.

Ons werkplan 2018 had als thema 'De bedoeling'. Hierin uitten we onder andere onze zorgen over de omvangrijke kaders en toegenomen regeldichtheid. In de praktijk merken we dat dit op veel vlakken leidt tot problemen en bij veel organisaties tot een focus op de eigen taken en interne organisatie. Ondanks deze maatschappelijke ontwikkeling, willen wij ons kunnen blijven richten op samenwerking met alle betrokken partijen om de kwetsbare doelgroepen de aandacht en diensten te verlenen die zij nodig hebben. Een solide financiële basis en efficiënte bedrijfsvoering dragen bij aan de ruimte die onze medewerkers hebben om zich voor deze doelgroepen in te zetten.

Ons vermogen staat geheel in het doel van onze maatschappelijke taak, het verhuren van kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen. Uit de huuropbrengsten en verkoop van woningen kunnen we onze activiteiten realiseren en aan onze verplichtingen voldoen. Deze inkomstenstroom biedt tevens ruimte voor investeringen in het bestaande bezit en voor nieuwbouw. Met goede risicobeheersing en uitvoering van scenario-analyses bewaken we de financiële continuïteit. Op deze manier blijven we ook in de toekomst in staat om met een kwalitatief goede vastgoedportefeuille onze ambities en volkshuisvestelijke doelen te realiseren.

Waarborgen voor financiële continuïteit

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

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

Door toetsing van de prestatie-indicatoren aan de streefwaarden weten we dat onze meerjarenbegroting bestendig is en de financiële continuïteit wordt gewaarborgd.



Naast de interne toetsing van het financiële beleid door de audit commissie, wordt ons financiële beleid ook door externe toezichthouders getoetst. Alle woningcorporaties staan onder financieel toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (ILT/Aw). Daarnaast staat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borg voor de door Het Grootslag aangetrokken leningen. Met het WSW en de Aw hebben wij regelmatig contact over de gang van zaken, de beoordeling over het afgelopen jaar en het oordeel over onze meerjarenplanning en -begroting. De financiële beoordeling van onze corporatie door het Aw leidt niet tot opmerkingen en geeft geen aanleiding tot interventies. Het WSW geeft jaarlijks een oordeel over de kredietwaardigheid van een woningcorporatie. Op basis van de Prospectieve informatie (dPi) 2018-2022 heeft het WSW in 2018 aangegeven dat woningstichting Het Grootslag onveranderd kredietwaardig is.

Financiële ontwikkelingen en belemmeringen

Vorig jaar meldden we al dat externe factoren een steeds grotere invloed hebben op onze financiën. De Belastingdienst heeft eenzijdig het vertrouwen opgezegd in de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening. Het Grootslag is van mening dat de fiscale onderhoudsvoorziening een verdedigbare voorziening is en past deze toe in de VPB-aangifte. Het Grootslag is op dit moment in overleg met de belastingdienst over deze voorziening. Dit leidt mogelijk tot een hoger bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting. Daarnaast hebben we te maken met een jaarlijks toenemende verhuurderheffing, met name door een stijging van de grondslag, de WOZ-waarde van de woningen.

Vorig jaar hebben we onze zorgen geuit over de verwachte aanmerking als 'Organisatie van Openbaar Belang' (OOB). De ondergrens voor toekenning van deze status is echter opgeschoven naar 5.000 vhe's. Dit betekent dat wij niet hoeven te voldoen aan de aanvullende eisen die gesteld worden aan de interne beheersing voor dergelijke organisaties. Wel merken we dat op allerlei onderdelen de administratieve lastendruk blijft toenemen en dat de beloofde administratieve lastenverlichting door de toezichthouders maar in zeer beperkte mate tot daadwerkelijke tijdsbesparing en kostenbesparing leidt.

Om efficiënter te kunnen werken zijn we in 2018 gestart met de voorbereidingen om in 2019 over te kunnen stappen naar een ander primair automatiseringssysteem. Hiermee hebben we een moderne basis om mee te kunnen bewegen met toekomstige ontwikkelingen op automatiseringsgebied en digitale dienstverlening. 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 bestaand bezit en in nieuwbouw. In 2018 hebben we ruim € 10 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en ruim € 1,6 miljoen in ons bestaand 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, hebben we specifiek beleid voor duurzaamheid geformuleerd.

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 2018 één lening van € 5 miljoen aangetrokken. Daarnaast is uit woningverkoop € 3,2 miljoen beschikbaar gekomen. Het overige deel van de investeringen en herfinanciering is gedekt vanuit de operationele kasstroom (huurinkomsten -/- bedrijfslasten).

Het WSW heeft het borgingsplafond voor 2018-2020 vastgesteld op basis van onze meerjarenbegroting 2018-2022. Voor 2018 is het vastgesteld op € 90 miljoen. Dat is € 4,8 miljoen hoger dan we geleend hebben. Voor 2019 is het borgingsplafond vastgesteld op € 99,5 miljoen. Dit is voldoende om de financieringsbehoefte volgens onze actuele meerjarenbegroting (periode 2019-2023) onder WSW-borging aan te trekken.

Per 31 december 2018 hebben wij € 2,6 miljoen aan liquide middelen. Dit geld wordt ingezet voor de investeringen in het bestaand bezit en nieuwbouw in het eerste halfjaar van 2019.

Jaarresultaat

We sluiten 2018 af met een positief jaarresultaat van € 27,5 miljoen. We hadden een winst van € 1,5 miljoen begroot. Net als voorgaande jaren is sprake van een groot verschil tussen begroting en realisatie. Ook nu wordt dit verschil veroorzaakt door de wijziging van de marktwaarde van ons bezit. Voorgaande jaren hebben we achtereenvolgens een positieve waardemutatie van € 25,2 miljoen en een negatieve waardemutatie van € 27,9 miljoen gepresenteerd, dit jaar is weer sprake van een positieve waardeontwikkeling van € 31,1 miljoen. Dit heeft te maken met de stijgende woningprijzen en de wijzigingen in de aannames en parameters in het waarderingshandboek. Het resultaat wordt dus sterk beïnvloed door de jaarlijkse actualisatie van deze waarde. Als we kijken naar het resultaat exclusief de marktwaardemutaties en belastingen, dan komen we voor 2018 op een resultaat van € 6,8 miljoen (2017: € 9,7 miljoen). Dit is lager 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 5 prestatie-indicatoren om onze financiële continuïteit te bewaken. Vier van deze indicatoren worden ook door het WSW gebruikt in hun nieuwe risicobeoordelingssysteem.

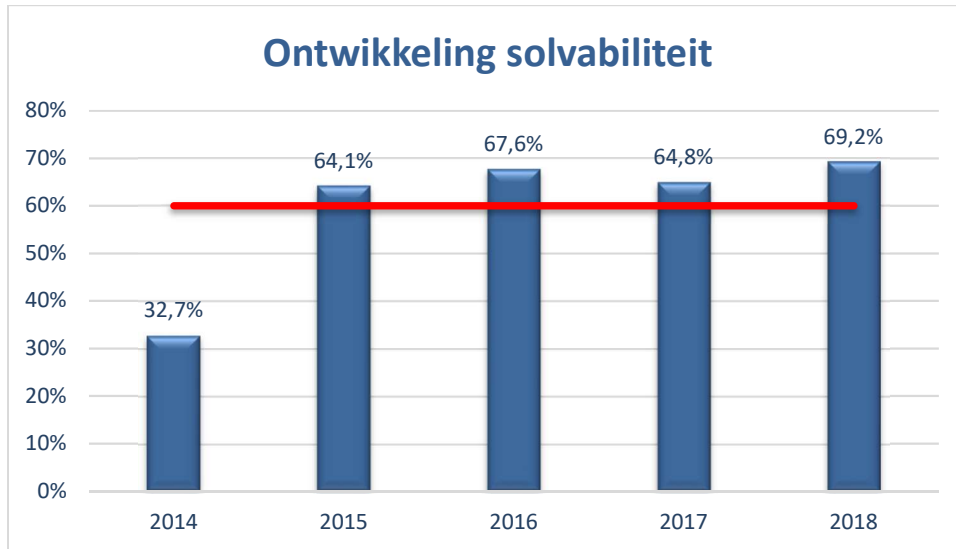


We lichten deze indicatoren gezien het belang toe. De rode horizontale balk is onze interne norm.

Solvabiliteit

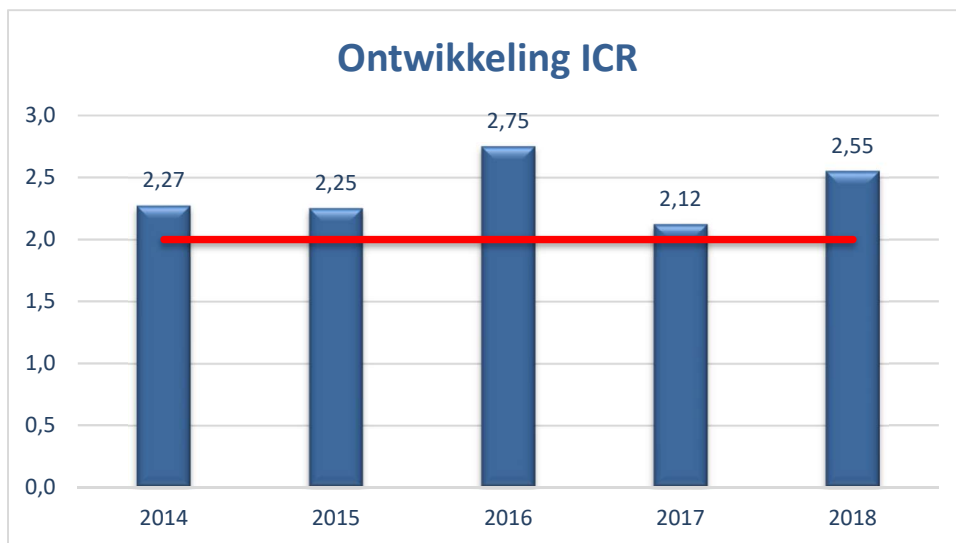
We hebben vanaf 2018 een solvabiliteit van 60% als minimum vastgesteld voor onze eigen organisatie. Het WSW hanteert een minimum van 20% met beleidswaarde als waarderingsgrondslag⁵. Vanwege de overgang naar marktwaarde als waarderingsgrondslag, is de solvabiliteit enorm toegenomen (vanaf boekjaar 2015 is de solvabiliteit herrekend).

⁵ Op basis van beleidswaarde komt de solvabiliteit uit op ongeveer 44%.



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.



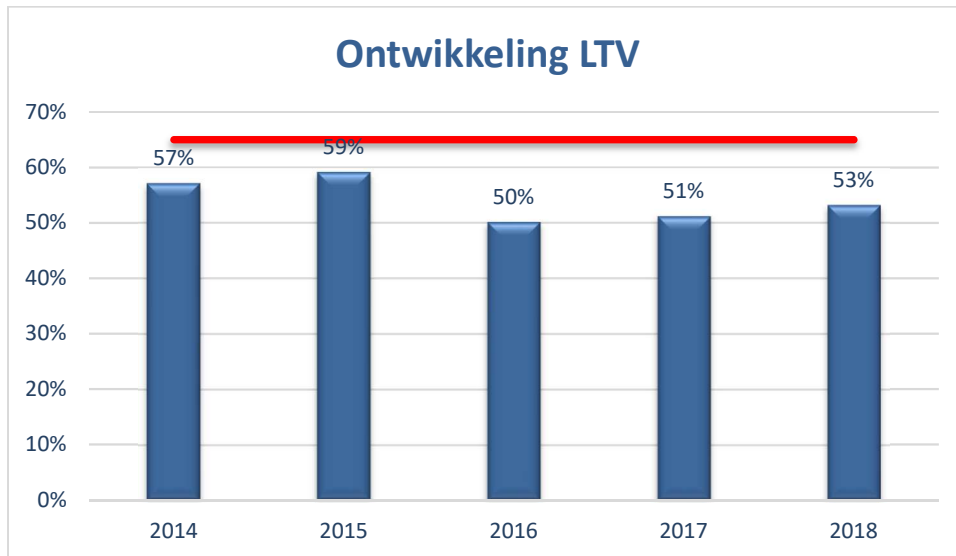
Het kengetal ICR laat zien hoe vaak de jaarlijkse rentelast betaald kan worden uit het direct rendement uit vastgoedexploitatie. In 2017 werd de ICR sterk beïnvloed door de hogere voorlopige aanslag vennootschapsbelasting. Het Grootslag voldoet volgens de meerjarenprognose ook de komende jaren ruim aan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

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



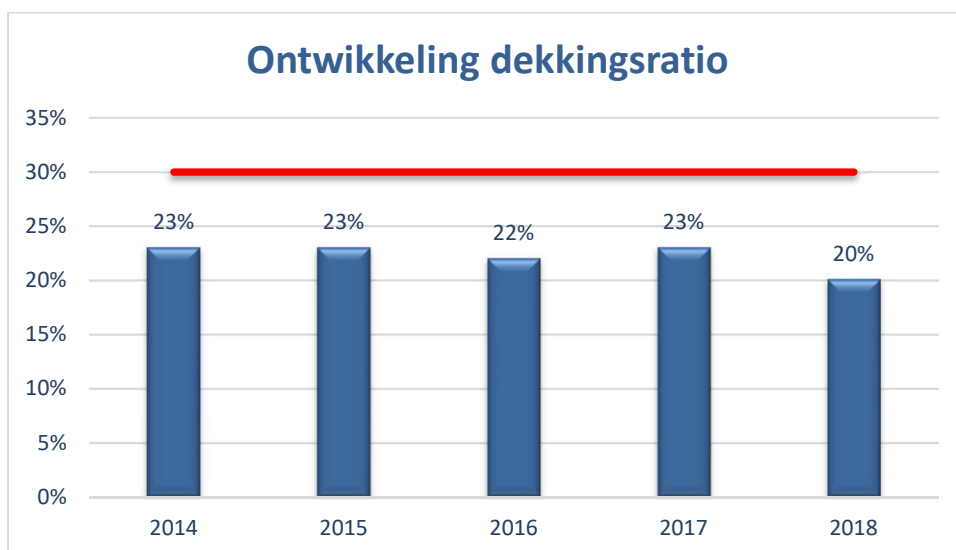
'Value' wordt vanaf 2018 de beleidswaarde van het bezit gehanteerd (daarvoor werd de bedrijfswaarde gehanteerd).



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 ook de komende jaren onder het normpercentage blijven.

Dekkingsratio

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

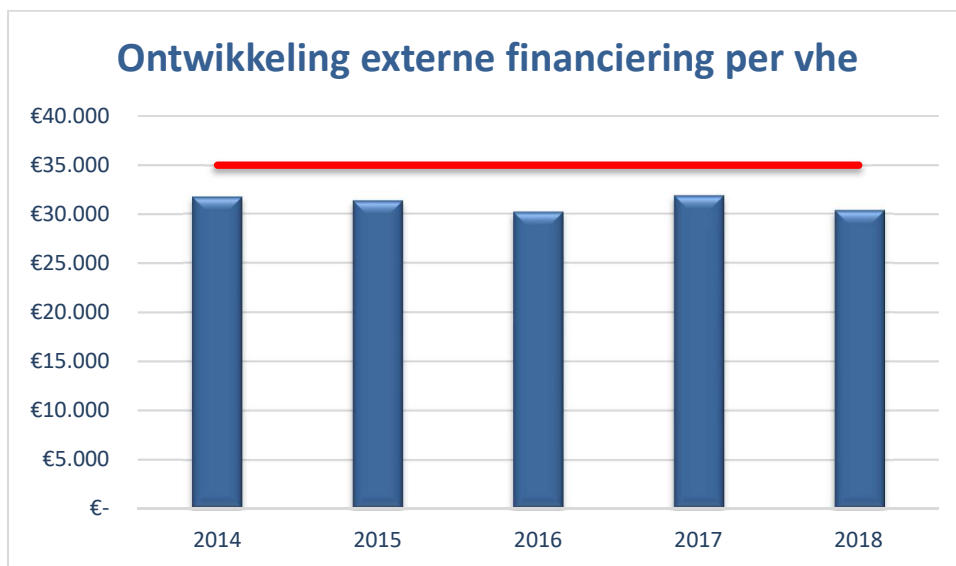




Het WSW hanteert als maximum norm 50% met marktwaarde als waarderingsgrondslag⁶. Wij hanteren zelf een norm van 30% op basis van WOZ-waarde. Volgens de financiële meerjarenprognose zijn we komende jaren in staat aan deze norm te blijven voldoen.

Externe financiering per verhuureenheid (vhe)

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



We hebben als maximum norm € 35.000 per vhe gesteld. Als gevolg van de toegenomen investeringen zal de externe financiering per vhe in 2022 naar verwachting de intern gestelde norm overschrijden. 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.

⁶ Op basis van marktwaarde komt de dekkingsratio uit op 26,6%.