



Werkplan 2021

Samenwerken in moeilijke tijden



Woningstichting

Het Grootslag



1. INLEIDING

VOORWOORD

Op het moment dat we dit werkplan schrijven wachten we op de zoveelste corona-update van het kabinet. Het is duidelijk dat de maatregelen worden aangescherpt omdat het aantal besmettingen te snel en te fors oploopt. Daarmee proberen we een situatie te voorkomen waarbij de zorg wordt overbelast, dichtslibt en reguliere ziekenhuiszorg te fors moet worden afgeschaald. Het gevolg van alle maatregelen is dat de samenleving, bedrijven en economie hard worden getroffen. De woningmarkt en in het bijzonder de sociale huursector zijn daarbij geen uitzondering.

Het grote woningtekort en de lage rente zorgen er vooralsnog voor dat de prijzen in de koopsector blijven stijgen. De vraag naar nieuwbouw is onverminderd groot. De gevolgen van de huidige crisis dalen uiteindelijk een keer neer. Omdat de vastgoedmarkt traditioneel laat cyclisch van aard is, zal dit nog enige tijd in beslag nemen en gefaseerd plaatsvinden. Als de werkloosheid stijgt, neemt de vraag naar nieuwe woningen af. Als de economie zwaar wordt getroffen, wordt men voorzichtiger bij het aangaan van grote transacties. De enorme omzetgroei van de doe-het-zelf-sector in 2020 is daar al een duidelijk signaal van, 'velen kiezen ervoor om de eigen woning op te knappen in plaats van een duurdere woning te kopen'. Tegelijkertijd zien we dat de coronauitbraak zorgt voor een opvallende vraagverandering op de koopmarkt: een ruimere woning i.v.m. thuiswerken en meer tuin om te recreëren. Dit in combinatie met een trek uit de stad van jonge gezinnen die voor minder geld royaler kunnen wonen.

Corona duwt het begrotingstekort van de overheid naar ruim € 90 miljard, een ongekende verslechtering van de overheidsfinanciën. Dit heeft direct weerslag op het werkvermogen van de overheid, de regelingen die zij financiert en de belastingen die zij int. Daar krijgen we op korte en middellange termijn mee te maken bij de inkomensontwikkeling, beschikbare subsidies en belastingen en heffingen, zoals vennootschapsbelasting en verhuurderheffing. Een wrange ontwikkeling omdat we begin 2020 net in een situatie verkeerden waarin we met optimisme naar deze dossiers keken. Het is de vraag wat er van de voornemens overeind blijft bij de kabinetsformatie in 2021.

De huidige situatie heeft ook grote impact op het maatschappelijke functioneren van onze samenleving. De eenzaamheid treft een veel grotere groep mensen dan voor deze crisis. Veel ouderen en mensen met een beperking nemen liever geen onnodige risico's. Ze blijven zoveel mogelijk thuis en ontmoeten weinig mensen. De dagelijkse structuur valt weg doordat zorg en welzijn niet altijd meer persoonlijk kan. Er is sowieso een gebrek aan goede en veilige zorg. Digitalisering in de zorg is voor velen geen goede oplossing. Veel meer mensen lijken extra prikkelbaar en er is een groeiend verzet tegen alle maatregelen. Gelukkig heeft deze medaille ook een andere kant. Er was een forse toename van vrijwilligers die zich inzetten voor hun medemensen. Samen met de uitzonderlijke inzet in bijvoorbeeld de zorg, zijn dat de lichtpuntjes die ons overeind houden in deze bijna surrealistische periode.

Onze inzet voor onze huurders heeft slechts beperkt geleden onder corona. We hebben natuurlijk moeten wennen aan deze nieuwe situatie en zijn net zo goed afhankelijk van de maatregelen en voorschriften. Alle belangrijke activiteiten vinden echter doorgang en daar zijn we trots op. Het is mooi om te zien hoe snel we onze organisatie hebben ingericht op thuiswerken. Daar ben ik al mijn medewerkers dankbaar voor en ik ben bijzonder trots op hun inzet.

Duidelijk is dat we door deze situatie een aantal ambities in 2020 niet realiseren. Dit zijn veelal organisatorische- en beleidsmatige ambities. We schuiven deze door naar 2021, in het vertrouwen dat we deze zaken dan alsnog kunnen uitvoeren. Het helpt als we daarbij terug kunnen naar een 'normale' situatie.



Betrokken
Betrouwbaar
Benaderbaar

Ondernemingsvisie 2020



woningsichting
Het Grootslag

1.1 VAN ONDERNEMINGSVISIE NAAR WERKPLAN

Begin 2020 stelden we onze ondernemingsvisie vast. Het is de vertaling van de maatschappelijke opgaven op het terrein van de sociale volkshuisvesting in ambities en een strategische koers. Deze koers is ons kompas voor de komende jaren. Jaarlijks evalueren we deze koers.

Onze visie laat zich samenvatten tot: *'Wonen is een belangrijke basis voor een goed en kansrijk leven. Wij dragen hieraan bij door ons te richten op meer dan alleen een goede woning. Door oog te hebben voor onze huurders en hun behoeften en wensen. Samen met huurders en gemeenten werken we aan een prettige leefomgeving. We zijn sterk geworteld in de samenleving en nemen maatschappelijke verantwoordelijkheid door te werken aan wonen, welzijn en zorg en bij te dragen aan een grotere samenhang binnen de samenleving.'*

1.2 LEESWIJZER

In dit werkplan lichten we de ideeën en ambities voor 2021 toe. In paragraaf 2 t/m 7 beschrijven we de belangrijkste ontwikkelingen en actualiteiten:

2. Kerntaken en maatschappelijke prioriteiten
3. Leefbaarheid
4. Samenwerken
5. Prestatieafspraken
6. Bedrijfsvoering
7. Financiële continuïteit

Vanaf paragraaf 8 leest u de speerpunten voor 2021. Het gaat om nieuwe activiteiten of activiteiten waar we in 2021 extra aandacht voor hebben.

De financiële gevolgen van ons beleid vindt u in de (meerjaren)begroting en de investeringsbegroting. We hebben ervoor gekozen om de begroting vanaf 2021 te voorzien van een uitgebreide risico-paragraaf. Voorheen boden we de risico-paragraaf separaat aan.

1.3 TENSLOTTE

Dit werkplan is een samenvatting van de ideeën en ervaringen die we binnen onze organisatie delen. Ik dank alle medewerkers voor hun bijdrage aan dit werkplan en begroting.

Wervershoof, 23 oktober 2020

J. Th (Hans) Kröger,
directeur bestuurder



2. KERNTAKEN EN MAATSCHAPPELIJKE PRIORITEITEN

2.1 ONZE KERNTAKEN

Onze kerntaken komen voort uit de Woningwet 2015:

- We bouwen, verhuren en beheren sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of voor mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden.
- We bouwen, verhuren en beheren maatschappelijk vastgoed als dat een noodzakelijke bijdrage levert aan de leefbaarheid in de kernen waar we woningbezit hebben.
- We bouwen, beheren en verhuren zorgvastgoed en leveren daarmee een bijdrage aan de zorgtransitie en het langer zelfstandig wonen.
- Samen met belanghebbenden werken we aan leefbare wijken en dorpen.

Deze taken staan centraal bij ons dagelijks handelen.

2.2 KABINETSPRIORITEITEN EN NATIONALE WOONAGENDA 2018-2021

In het Regeerakkoord Rutte III staan verschillende prioriteiten voor woningcorporaties. De uitwerking daarvan is deels opgenomen in de Nationale woonagenda 2018-2021. Doel is het woningmarktbeleid vorm te geven en de uitdagingen op de woningmarkt op de korte en de lange termijn aan te pakken. De voornaamste prioriteiten zijn:

1. Het vergroten en versnellen van de woningbouw.
2. Beter afstemmen van het woningaanbod op de veranderende eisen en -vraag (in het bijzonder voor ouderen, alleenstaanden, vergunninghouders, starters en gehandicapten).
3. Het waarborgen van de betaalbaarheid van het wonen.
4. Verduurzaming van de gebouwde omgeving; we nemen gefaseerd afscheid van aardgas.
5. Perspectief voor de huisvesting en het leven van mensen met een psychische stoornis.

Deze belangen komen terug in de keuzes die wij maken. We stippen de belangrijkste zaken aan.

2.2.1 BESCHIKBAARHEID

De wachttijd voor een huurwoning in ons werkgebied loopt steeds verder op. De actieve zoekduur¹ loopt voor verschillende segmenten en kernen op tot meer dan 70 maanden. Dit ligt ver boven de norm van 24 maanden die we in de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties vastlegden. De vooruitzichten voor de komende jaren zijn niet positief. Het gebrek aan politieke prioriteit, de afwezigheid van voldoende bouwlocaties en onvoldoende ambtelijke capaciteit bij gemeenten staan wezenlijke veranderingen in de weg. Dit is een kernpunt voor de prestatieafspraken met de gemeenten.

Het kopen van een eigen huis is voor steeds meer middeninkomens (waaronder veel starters) onmogelijk, omdat de woningprijzen naar recordhoogtes stijgen. Hiermee ontstaat een maatschappelijk en politiek dilemma. Jongeren en starters hebben veelal te weinig inkomen voor een koopwoning, maar teveel inkomen voor een huurwoning. We zijn bereid om te investeren in nieuwbouw voor middeninkomens als de markt hier niet of onvoldoende in voorziet. Voorwaarde is dat dit niet ten koste gaat van de benodigde uitbreiding van de sociale huur.

2.2.2 EFFECTIEVE BENUTTING WONINGVOORRAAD

De kwalitatieve vraag naar woningen verandert. Demografische ontwikkelingen als ontgroening en vergrijzing en maatschappelijke ontwikkelingen als individualisering zorgen voor meer behoefte aan kleinere en toegankelijke woningen. Dit wordt versterkt door sturing op langer zelfstandig wonen en de groeiende huisvestingsopgave van kwetsbare doelgroepen. Bij onze nieuwbouwactiviteiten houden we nadrukkelijk rekening met deze ontwikkeling.

¹ Tijd tussen de eerste reactie en de uiteindelijke woningacceptatie.



We signaleren verder een tekort van vrijkomende eengezinswoningen. We hebben voldoende eengezinswoningen in portefeuille, maar deze komen zelden vrij. Verreweg het grootste aandeel van deze woningen wordt bewoond door oudere een- en tweepersoons huishoudens. We willen in 2021 beleid ontwikkelen waarmee we ouderen kunnen verleiden om hun grote eengezinswoning in te ruilen voor een kleinere toegankelijke woning.

2.2.3 BETAALBAARHEID

Een voorwaarde voor betaalbaarheid is dat huurders in staat zijn hun huur te betalen. Omdat we ongeveer 90% van het vrijkomende woningaanbod verhuren aan een- en tweepersoons huishoudens, betekent dit dat de lage aftoppingsgrens leidend is. Om de betaalbaarheid te waarborgen, maximaliseren wij de gemiddelde streefhuur op 65% van maximaal toegestaan. De huurprijs van 90% van onze woningen ligt onder de lage aftoppingsgrens.

Desondanks bestaat er bij teveel huishoudens in een sociale huurwoning een betaalrisico² (1 op de 8 in Drechterland en 1 op de 10 huishoudens in Medemblik). De huurtoeslag compenseert dit onvoldoende. In ons werkplan voor 2020 staat dat we onderzoek doen naar de betaalbaarheid in West-Friesland. De uitvoering hiervan schuift door naar 2021.

2.2.4 VERDUURZAMING

We voldoen inmiddels aan de afspraken van het Convenant Energiebesparing Huursector (gemiddeld een B-label in 2020). Ons volgende doel is het bereiken van gemiddeld een A-label. Op sectorniveau ligt daarvoor een inspanning om dit uiterlijk in 2030 te realiseren. Wij verwachten dit veel eerder te bewerkstelligen, wellicht de komende jaren al. We kozen jaren geleden voor het principe van de elementenaanpak en deze aanpak continueren we.

In 2021 leveren gemeenten hun Transitievisie Warmte op. Daarin leggen gemeenten vast op welke wijze en op welke termijn de bebouwde omgeving van het gas afgaat. Dit heeft verstrekkende gevolgen, ook voor ons.

Naast de opdracht om woningen en woongebouwen te verduurzamen bestaat er een noodzaak om circulair te werken met hoogwaardig hergebruik en recycling. Het gaat hierbij om een bredere scope dan alleen bouw- en onderhoudsactiviteiten. Denk hierbij aan het energie- en materiaalgebruik in ons kantoor en in gemeenschappelijke voorzieningen van woongebouwen. Daarnaast investeren we in milieubewust gedrag van aannemers, medewerkers én huurders.

2.2.5 HUISVESTING VAN MENSEN MET EEN PSYCHISCHE STOORNIS

De doelstelling gaat verder dan alleen een goede woning. Het gaat erom dat onze huurders meedoen in de samenleving. Dit vraagt om een gezamenlijke aanpak met gemeenten, zorgaanbieders en verzekeraars, met aandacht voor omwonenden. In de praktijk blijkt dit een moeilijke opgave. Het vereist samenwerking tussen verschillende sectoren, met verschillende publieke opgaven en verantwoordelijkheden. Denk alleen al aan de problemen met gegevensdeling (AVG). Daarnaast neemt de huisvesting van kwetsbare mensen dusdanig toe dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in buurten en wijken.

3. LEEFBAARHEID

Begin 2020 verscheen het rapport 'Veerkracht in het corporatiebezit'³. Het rapport constateert dat de concentratie van kwetsbare doelgroepen in de sociale huursector verder toeneemt. Een steeds groter aandeel

² Er is sprake van een betaalrisico als het netto besteedbaar inkomen van een huishouden te laag is om aan alle uitgaven te voldoen. De uitgaven van een huishouden bestaan uit woonlasten en overige uitgaven. De woonlasten zijn samengesteld uit de netto huurprijs, de kosten voor energie- en waterverbruik en de uitgaven aan openbare lichamen.

³ Veerkracht in het corporatiebezit, 22 januari 2020. Auteurs: Kees Leidelmeijer (Infact), Jeroen Frissen (Circusvis) en Johan van Iersel (Infact).



van de huurders die we huisvesten beschikt over een beperkte zelfredzaamheid. Waar zij geconcentreerd samenwonen staat de samenredzaamheid onder druk. Dit probleem speelt het meest in wijken met een grote concentratie van kwetsbare bewoners. Door het zeer geringe aandeel sociale huur op het platteland van West-Friesland (17 tot 22%) komt dit bij ons nauwelijks voor.

Op basis van bovenstaande is het logisch dat leefbaarheid in onze organisatie meer aandacht krijgt. Dat begint met de manier waarop we onze huurders benaderen: *'Wij staan dicht bij onze huurders. Vertrouwen is de basis voor de manier waarop wij met bewoners omgaan. In onze aanpak staat de menselijke maat voorop en we hebben daarbij extra aandacht voor kwetsbare huurders. We kiezen voor een persoonlijke benadering en brengen zaken vanuit samenwerking tot stand.'*

Verder stellen we dat iedereen recht heeft op een fijne woning en een prettige leefomgeving: *'Een fijne woning en een prettige leefomgeving worden bepaald door de mensen die er leven. Wij geloven in een goede mix van verschillende bewoners, woningtypes, prijsklassen en koop- en huurwoningen. Wij willen wijken realiseren waar mensen tevreden wonen en graag samen willen leven.'*

Helaas zijn wij niet in staat om de problematiek waar we tegenaan lopen, op eigen houtje op te lossen. Wij doen wat we moeten doen en meestal iets meer. Naast het bieden van goede en betaalbare woningen en serieuze aandacht voor onze beheerstaken, benaderen we huurders actief als er problemen zijn. We nemen onze signaalfunctie heel serieus en nemen we deel aan verschillende brede maatschappelijke overlegvormen.

Van onze partners verwachten we dat zij ook doen wat ze moeten doen:

- *Ze houden toezicht en handhaven de openbare orde en woonomgeving*
- *Ze zorgen voor begeleiding en crisishulp bij kwetsbare inwoners en overlast*
- *Ze ondersteunen buurtbemiddeling*
- *Ze zorgen voor preventie en begeleiding bij schuldhulpverlening*
- *Ze zetten in op zorg, welzijn en begeleiding bij langer zelfstandig wonen*

Tenslotte ligt er ook een belangrijke taak bij onze huurders. *Zij hebben hun eigen verantwoordelijkheid voor het schoon en leefbaar houden van hun woning en tuin en het leefbaar en aangenaam houden van hun buurt.*

Onze maatschappelijke adviesraad (MAR) vervult een belangrijke rol bij samenlevingsvraagstukken. De adviesraad, waarvan de leden maatschappelijk verbonden zijn, fungeert als klankbord, raadgever en uitvoerder bij maatschappelijke processen. Andersom bieden wij de leden gelegenheid om belangrijke (huisvestings)vraagstukken te agenderen.

4. SAMENWERKEN

Onze opgaven liggen meestal binnen de invloedssfeer van andere (maatschappelijke) organisaties. Door decentralisatie en beleidsontwikkelingen worden die opgaven omvangrijker en gecompliceerder. Daardoor neemt het belang van samenwerking en de behoefte aan specifieke expertise toe.

Samenwerken werkt het beste als we onze ambities verbinden met die van andere partijen. We hebben voor 2021 verschillende aandachtspunten voor samenwerking:

- *Duidelijkheid over de verantwoordelijkheid van de verschillende samenwerkingspartners*
- *Duidelijkheid over de contactpersonen en de bereikbaarheid van organisaties*
- *Opstellen van samenwerkingsafspraken met de belangrijkste partners*
- *Uitwerken van nieuwe prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties*
- *Onderzoek naar inkoopvoordelen voor onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw*
- *Opstarten Huurdersraad*



5. PRESTATIEAFSPRAKEN

Onderdeel van onze jaarcyclus is het vaststellen van prestatieafspraken met gemeenten en huurdersvertegenwoordiging. De basisafspraken maken we voor een periode van vier jaar. In 2020 stelden we in samenwerking met de gemeenten Drechterland en Medemblik een nieuwe set van prestatieafspraken vast voor de periode 2021 tot en met 2024. De afspraken omvatten zes thema's:

- 1: Organisatie en samenwerking
- 2: Beschikbaarheid huurwoningen
- 3: Betaalbaarheid huurwoningen
- 4: Duurzaamheid en woonklimaat
- 5: Maatschappelijke opgave
- 6: Inzet in kernen, wijken en buurten

Jaarlijks brengen we ons volkshuisvestelijk bod (activiteitenoverzicht) uit bij gemeenten. Daarin leggen we vast op welke wijze we bijdragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid in het komende kalenderjaar met een doorkijk voor de jaren daarna. De nadruk in ons volkshuisvestelijk bod en de nieuwe prestatieafspraken ligt vooral op de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen. Door de huidige beperkte mogelijkheden lopen de wachttijden voor een woning verder op. We zijn nu al niet meer in staat om huishoudens met urgentie binnen redelijke termijn te huisvesten. Het risico bestaat dat we binnenkort ook niet meer kunnen voldoen aan de toenemende vraag van bijzondere doelgroepen zoals de beoogde uitstroom van de maatschappelijke opvang en begeleid wonen en de huisvesting van vergunninghouders.

6. BEDRIJFSVOERING

'Om onze doelen te kunnen realiseren hebben we een goede financiële basis nodig en medewerkers die de ruimte krijgen en hun verantwoordelijkheid nemen om zich voor huurders en woningzoekenden in te zetten. We zetten ons vermogen in voor de realisatie van onze maatschappelijke doelen. Dit vraagt een goede financiële planning en verantwoorde besteding van middelen. Binnen Het Grootslag is iedereen zich ervan bewust dat we werken met financiële middelen die niet van de organisatie zelf zijn, maar bijeengebracht door onze huurders.'

Dit letterlijke citaat uit onze ondernemingsvisie vormt de basis voor ons werkplan voor 2021.

Hier horen de volgende kaders bij:

- *We baseren onze bedrijfsvoering en financiële sturing op kostenbewustzijn*
- *We maken gebruik van risicoanalyses en besteden in onze meerjarenbegrotingen specifiek aandacht aan lange termijn ontwikkelingen, zodat ons vermogen ook op langere termijn in stand blijft*
- *We bewaken het behalen van onze doelstellingen door goede sturing en monitoring. Hiervoor vertalen we de organisatiedoelstellingen naar doelstellingen per periode en/of team. Periodiek leggen we verantwoording af over de voortgang, zowel intern als extern*
- *We nemen deel aan de Aedes benchmark, kwaliteitsonderzoek en maken gebruik van een klachtenmanagementsysteem om de kwaliteit van onze dienstverlening te meten*
- *We hebben binnen onze bedrijfsvoering zorg voor het milieu*
- *We stimuleren onze medewerkers om zich te ontwikkelen, zodat ze blijven bijdragen aan het behalen van onze doelstellingen én investeren in hun eigen toekomst*
- *We helpen elkaar om de doelstellingen te realiseren en onze dienstverlening en bedrijfsvoering continu te verbeteren. Dit is een opdracht voor zowel het bestuur, het managementteam, de teams en de raad van toezicht*



6.1 DIENSTVERLENING

Onze digitale dienstverlening ontwikkelt zich volop. De mogelijkheden die we onze huurders en woningzoekenden bieden, nemen verder toe. In 2021 wordt een nieuwe huurdersportaal gelanceerd, waarmee huurders vanuit huis veel meer zelf kunnen regelen. Om de doorstroming op de huurwoningmarkt te vergroten, continueren we de succesvolle doorstroomregeling, waarbij huurders bij sommige woningen voorrang krijgen op niet-huurders. Vanuit dezelfde gedachte is de app 'ruilmijnwoning' sinds kort operationeel. Tenslotte neemt het gebruiksgemak voor woningzoekenden toe met de 'Woonmatchapp'.

Gezien de doelgroepen die we bedienen, houden we ook oog voor hen die niet digitaal vaardig zijn. We zien de vraag naar maatwerk voor de groep huurders die 'langer thuis' blijft wonen en de groep die 'weer thuis' komt wonen. Hierin is het zoeken naar de balans tussen het geven van ruimte en eigen verantwoordelijkheid en het bieden van de helpende hand. De gestelde eisen aan onze organisatie en medewerkers nemen toe. Meer kennis van onze doelgroepen en hun wensen is nodig. Hoe bieden we de gevraagde duidelijkheid en zekerheid? Leven we ons voldoende in? Hoe geven we inhoud aan maatwerk? Wat is voor ons en wat voor onze partners? Veel vragen en nog onvoldoende antwoorden. Wel duidelijk is dat de antwoorden niet op ons kantoor liggen, maar in de wijk en in contact met bewoners, aannemers en maatschappelijke partners.

6.2 PARTICIPATIE

Het meenemen van huurders in onze keuzes is van essentieel belang. We ervaren dat de inzichten en ervaringen van hen een noodzakelijke aanvulling zijn op onze professionele keuzes en zorgen voor draagvlak en onderling vertrouwen. Naast directe inspraak willen we dit bereiken met de oprichting van een Huurdersraad en de deelname van actieve bewonerscommissies.

6.3 ORGANISATIEONTWIKKELING

Onze organisatie beweegt mee met maatschappelijke ontwikkelingen. Dit is noodzakelijk om aansluiting te houden met de opgaven. In 2021 spelen vooral de volgende twee vraagstukken:

- de vertaling van ambities en opgaven in strategisch HR-beleid
- het opstellen van strategische personeelsplanning (SPP)

De komende jaren krijgen we te maken met aanzienlijk natuurlijk verloop in onze organisatie. Gecombineerd met alle maatschappelijke veranderingen vraagt dit om een oriëntatie op het toekomstige functioneren van onze organisatie. Op basis hiervan bepalen we de inrichting van de organisatie.

6.4 KERNWAARDEN

We willen dat al onze medewerkers onze visie in 2021 uitdragen. Daarom zetten we nog meer in op profilering van Het Grootslag; in wat we doen, in zichtbaarheid en in de keuzes die we maken. Zo laten we zien dat we een sterke en maatschappelijk betrokken verhuurder en samenwerkingspartner zijn en een aantrekkelijke werkgever. De manier waarop staat in onze kernwaarden.

BETROKKEN

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

BENADERBAAR

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



BETROUWBAAR

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

7. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Financieel gezien staat Het Grootslag er goed voor. Wel zien we dat de operationele kasstroom de komende jaren lager uitkomt, door de toename van belastingen en heffingen en de toenemende administratieve lastendruk. Dit betekent dat er minder ruimte overblijft voor de financiering van nieuwbouw, verduurzaming en overige uitgaven voor woningverbetering. Het gevolg is dat een steeds groter aandeel van deze investeringen extern gefinancierd moet worden. Als deze trend zich doorzet kan de financiële positie op lange termijn onder druk komen te staan en komen we mogelijk voor lastige keuzes te staan ten aanzien van investeringen. Het is dan de vraag of de verduurzaming tot CO₂-neutraal in 2050 financieel haalbaar is. Op korte termijn (de komende 5 begrotingsjaren) voorzien we geen problemen en kunnen we alle gewenste investeringen zonder problemen financieren.

De begroting voor 2021 komt uit op een positief resultaat van € 1.923.000. Ook in de volgende jaren is steeds sprake van een positief resultaat, ondanks de forse afwaarderingen van nieuwbouw naar de marktwaarde in verhuurde staat. Er zit wel een relatief grote onzekerheid in deze positieve cijfers: ze zijn gebaseerd op economische verwachtingen met lage inflatie, die langzaam oploopt richting 2026 en een inflatievolgend huurbeleid (conform de publicatie van Aw en WSW). Gezien de huidige Corona-crisis is de kans reëel dat we in de periode 2021 t/m 2025 te maken krijgen met hogere inflatie, dalende woningprijzen en een gematigd huurbeleid waarin we niet de inflatie volgen en lagere huuraanpassingen zullen hanteren. In dat scenario zal geen sprake zijn van jaarlijks positieve resultaten. Het is nu echter niet te zeggen wat de economische ontwikkeling zal zijn, daarom sluiten we voor onze meerjarenbegroting aan bij de verwachtingen van Aw en WSW.

Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de Meerjarenbegroting 2021-2025.

8. VERHUUR EN LEEFBAARHEID

8.1 WELKE OPGAVEN ZIEN WE?

- Verhuur:
 - een toenemend tekort aan huurwoningen / geringe doorstroming / oplopende wachttijden
 - groeiende vraag naar huisvesting van bijzondere doelgroepen (directe bemiddeling)
 - groeiende vraag naar huisvesting van woningzoekenden met urgentie

- Leefbaarheid:
 - toenemende problematiek door eenzijdige instroom; maatschappelijke vraagstukken als integratie, participatie, overlast en schuldhulpverlening
 - waarborgen van de betaalbaarheid
 - effectievere samenwerking in het sociaal domein



8.2 SPEERPUNTEN VOOR 2021

- We stellen beleid op om de doorstroming van (oudere) eenpersoonshuishoudens naar kleinere toegankelijke woningen te bevorderen
- We continueren de aanpak uitstroom Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen (van pilot naar permanent). Aandeel Het Grootslag voor 2021: 13 woningen
- We continueren het aanbod van doorstroomwoningen (max. 20 procent van de verhuringen)
- Uitwerken van beleid waarbij huurders voorrang krijgen bij verkoopwoningen
- Het opstellen van nieuwe verhuurafspraken met Omring voor in- en aanleunwoningen (Sorghvliet Andijk en st. Jozef Wervershoof) omdat de intramurale zorg is vervangen door ambulante zorg.
- We overleggen met WilgaerdenLeekerweidegroep over het overdragen van het Verkerk systeem in de woongebouwen Om de Noord te Hoogkarspel en Wilskracht te Wervershoof in de loop van 2022.
- We evalueren de pilot 'Vroegsignalering in de schuldhulpverlening'
- We participeren bij de voorbereiding van de nieuwe Wet inburgering, gericht op de maatschappelijke integratie van vergunninghouders, die op 1 juli 2021 van kracht wordt
- De gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing is gelijk of lager dan het inflatieniveau over 2020
- We doen (regionaal) onderzoek naar de betaalbaarheid in West-Friesland en werken de conclusies daarvan uit in betaalbaarheidsbeleid
- We nemen het initiatief om op bestuurlijk niveau een stuurgroep op te richten met gemeenten in de regio, om ervoor te zorgen dat alle mogelijkheden worden benut om de woningproductie aan te jagen
- Bewonersoverleg over het voornemen van sloop en herstructurering Woudlust in Westwoud (met als uiteindelijk resultaat een sociaal plan met de bewoners)
- Oriëntatie op herstructurering van 8 woningen aan de Simon Koopmanstraat te Wervershoof. I.o.m. de gemeente Medemblik beoordelen we wat voor woningtype we daar het beste kunnen realiseren. Aansluitend starten we bewonersoverleg over het voornemen van sloop en herstructurering met als uiteindelijk resultaat een sociaal plan met de bewoners

9. WONEN MET ZORG EN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

9.1 WELKE OPGAVEN ZIEN WE?

- Langer zelfstandig wonen (aanbod van voldoende geschikte woningen en afspraken over de ondersteuning van huurders met een zorgvraag en/of andere persoonlijke problemen)
- Transitie verzorgingshuizen
- Behoud van vitaliteit in dorpen

9.2 SPEERPUNTEN VOOR 2021

- We formuleren beleid voor vastgoedsturing van maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed
- Effectueren rayonindeling Team Leefbaarheid (uniforme aanpak, optimaliseren netwerken in de wijk, et cetera)
- Opstellen van samenwerkingsafspraken met gemeenten en zorgpartijen voor vraagstukken op de scheidslijn van wonen en zorg, in aansluiting op landelijke ontwikkelingen hierover
- Opstellen van een formeel afsprakenkader (in- en extern) voor de huisvesting en begeleiding van huurders met een 'rugzakje' (uitstroom MO/BW, GGZ-cliënten, bewindvoering, et cetera)
- Oriëntatie en realisatie van een woon-/zorgcluster voor ouderen met een verstandelijke beperking en dementie in gemeente Hoorn
- Oriëntatie en realisatie van een wooncomplex voor volwassenen met een beperking in het autistisch spectrum in gemeente Drechterland
- Oriëntatie en realisatie van een 'Knarrenhof' in gemeente Hoorn
- We ontwikkelen een soort 'Knarrenhof' met een groep ouderen in Andijk



10. VASTGOED, ONDERHOUD EN VERDUURZAMING

10.1 WELKE OPGAVEN ZIEN WE?

- Uitwerken voorraadtransformatie volgens portefeuilleplan 2030
- Uitwerken duurzaamheidsaanpak vastgoedportefeuille op weg naar CO2 neutraal
- Vaststellen duurzaamheidsbeleid organisatie t.a.v. beheer, energieverbruik en circulair ondernemen
- Effectief en efficiënt onderhoud, waaronder de controle van werkzaamheden
- Herstructurering en nieuwbouw
- Ontwikkelen van een manier van werken met welstand en Milieuwetgeving

10.2 SPEERPUNTEN VOOR 2021

Vastgoedontwikkeling

- We realiseren 18 BeBo's in Reigersborg Zuid V (Waterput)
- We ontwikkelen in het kader van sloop/nieuwbouw een appartementencomplex aan de Julianastraat/Tuinstraat in Hoogkarspel
- We doen onderzoek naar de transformatiemogelijkheden in de bestaande vastgoedportefeuille (optoppen, splitsen, e.d.)
- Overleg met gemeenten om een visie te ontwikkelen voor buurten en wijken i.v.m. toekomstige herstructurering
- We onderzoeken de mogelijkheden van woningbouw voor middeninkomens
- We oriënteren ons op de mogelijkheden om bestaand bezit te verhuren aan middeninkomens
- We continueren onze zoektocht naar innovatieve bouwmogelijkheden en de mogelijkheid van bundeling van opdrachten met andere corporaties bij aanbesteding

Onderhoud

- Vaststellen en vastleggen van ingreepniveaus voor vastgoed dat onderdeel uitmaakt van onze verkoop- en herstructureringsportefeuille
- Ontwikkelen van een praktische werkwijze voor Milieuwetgeving (voor onderdelen als Flora- en Faunawet op onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouw)
- Optimaliseren woningcartotheek ('volledig en juist')
- Intensiveren van de controle van onderhoudswerkzaamheden in de wijk (inclusief de zichtbaarheid hiervan bij bewoners en communicatie met bewoners)

Duurzaamheid

- Uitwerken duurzaamheidsaanpak op complexniveau, volgens de interne routekaart en de transitievisie Warmte van gemeenten
- Verwerken van de herwaardering van de energieprestaties van woningen en gebouwen (conform invoering NTA 8800)
- We leveren een bijdrage aan de voorlichting van huurders over de mogelijkheden en de verdiensten van duurzaam gedrag en energiebesparing
- Ontwikkelen/zoeken van slimme bouw- en renovatiesystemen en aanbestedingsvormen
- We ontwikkelen in overleg met gemeenten en Welstand richtlijnen voor duurzaamheidsconcepten bij nieuwbouw en renovatie
- We ontwikkelen samen met De Toekomstgroep, de gemeente Medemblik en projectteam NeroZero een duurzame en gezonde wijk.



11. ORGANISATIE, BEDRIJFSVOERING EN FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

11.1 WELKE OPGAVEN ZIEN WE?

De belangrijkste thema's zijn:

- Maatschappelijk verantwoord ondernemen
- Samenwerken en verbinding (intern en extern)
- Uitwerken van prestatieafspraken met gemeenten
- Verbeteren van de samenwerking met gemeente en zorginstellingen
- Wendbaar houden van onze organisatie
- Moderniseren en automatiseren van de bedrijfsprocessen
- Compliance, control en governance

11.2 SPEERPUNTEN VOOR 2021

Personeel

- Vertalen van de ambities uit de ondernemingsvisie naar strategisch HR-beleid
- Oriëntatie op toekomstontwikkelingen Het Grootslag t.a.v. organisatie (koers) en personeel (SPP)
- Aandacht voor strategische personeelsplanning (SPP) gericht op de ambities van de organisatie
- Evaluatie huidige gesprekscyclus
- Actualiseren RI&E
- Formaliseren plaatsafhankelijk werken

Organisatie

- Actualiseren werkbeschrijvingen (incl. opzet verantwoordelijken)
- Het implementeren van een kennisbank voor interne processen en huurdersvragen
- Implementeren kernwaarden ondernemingsvisie (o.a. vertaling hiervan in klantbeloften)
- Implementeren van 'zaakgericht' werken
- We besteden het beschrijven van de werkprocessen uit en stellen een systeem op voor de actualisatie van bestaande werkprocessen
- Opstellen werkwijze interne audits
- Effectueren accountantswisseling
- Integratie van de onderhoud- en duurzaamheidsbegroting

ICT

- Verder uitrollen van Viewpoint, opstarten zaakgericht werken, optimaliseren aanbod en inrichting van rapportages
- Completeren werkstromen en lijstwerk
- Aandacht voor automatiseringsopleidingen medewerkers (zowel Office-pakketten als verdieping Viewpoint)
- Migratie van 'op locatie' installatie naar de cloud (365)
- Migratie intranet



Samenwerking

- Oprichten en installeren van een Huurdersraad
- Integrale inbreng bij optimaliseren procesbeschrijvingen organisatie (intern)
- We optimaliseren de samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, gericht op sector overstijgende vraagstukken (incl. het opstellen van prestatieafspraken op het terrein van wonen en zorg)
- Ambtelijke uitwerking van de nieuwe prestatieafspraken 2021-2024 met gemeenten en huurdersbelangenorganisatie, gericht op de realisatie van de ambities in de prestatieafspraken en het optimaliseren van de samenwerking