



Deel II

VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT



Jaarverslag Raad van Toezicht (RvT)

Terugblik op 2020

In dit verslag kijken wij – de Raad van Toezicht (verder: Raad of RvT) van woningstichting Het Grootslag - terug op het jaar 2020. Een jaar in het teken van de wereldwijde COVID-19 pandemie. Dit thema heeft alle andere aspecten overschaduwd, maar de onderliggende maatschappelijke trends zijn onverminderd aanwezig; (1) stijgende woningtekorten, stijgende woningprijzen, stijgende nieuwbouwkosten en de vraagstukken rondom het huisvesten van immigranten, maar ook (2) de verduurzaming van Nederland en de versnelling van duurzaam energiegebruik in alle Nederlandse woningen; ‘van het gas af’. De Rijksoverheid verwacht van de woningcorporaties een leidende rol hierin. Dit heeft een direct effect – op korte termijn, maar zeker op lange termijn - op beschikbaarheid, leefbaarheid en betaalbaarheid.

We zijn als Raad trots op de professionele, wendbare organisatie die we zijn, in deze complexe maatschappij. Het welzijn van de huurders zit in het DNA van de organisatie en onze mensen; laagdrempelig, lokaal en benaderbaar, maatschappelijk betrokken bij de verschillende stads- en dorpskernen, betrokken en coöperatief.

Met dit verslag leggen we ook verantwoording af over de wijze waarop we in 2020 toezicht hebben gehouden op de werkzaamheden en activiteiten van Het Grootslag - in het bijzonder van de directeur-bestuurder - en over ons eigen functioneren. Wij willen inzicht geven in de wijze van besluitvorming, de aannames achter de besluitvorming en de manier van toezicht houden die wij voorstaan. De huidige Raad is een team bestaande uit vijf leden met een goede diversiteit aan deskundigheid, bij wie inhoud voorop staat en we elkaar en het bestuur bevragen om tot de juiste afweging te komen rondom een besluit, beleid of advies.

Visie en kaders

De RvT van Het Grootslag vormt zich voortdurend een beeld van de kwaliteit en betrouwbaarheid van de bestuurder en de organisatie. Op basis daarvan geven we – vooraf als klankbord, achteraf toetsend – vorm aan de toezichthoudende rol en, doorlopend, als werkgever van de bestuurder. Het is onze visie dat een Raad behoort te functioneren vanuit een maatschappelijk perspectief en erop toe moet zien dat de maatschappelijk gewenste doelen van de corporatie worden gehaald. Voor Het Grootslag betekent dit onder andere een woningvoorraad die past bij de huishoudensomvang en – samenstelling van nu en in de toekomst, een betaalbare en duurzame woningvoorraad en leefbare dorpen en buurten. De visie van de RvT is uitgewerkt in onze Toezichtvisie.

Het Grootslag heeft de strategie uiteengezet in haar Ondernemingsvisie 2020 -2024 , waarbij de uitvoering en ijking van die strategie plaatsvond in het jaarlijkse werkplan 2020. In dit werkplan wordt de vertaling gemaakt van de maatschappelijke opgaven, de ambities van de organisatie en de jaarlijkse beleidsstukken. Alle stukken en de bijbehorende begroting is ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad.



Governance: Commissies van de Raad

De RvT van Het Grootslag heeft vier vaste commissies, te weten:

- Auditcommissie
- Commissie Wonen & Vastgoed
- Remuneratiecommissie
- Werving- en selectiecommissie

Deze commissies zijn de voorbereidende organen voor de uiteindelijke besluitvorming in de Raad.

Interne en externe toezichtkaders

De Raad maakt gebruik van een extern en intern toezichtkader. Het externe toezichtkader wordt met name gevormd door wet- en regelgeving vanuit de Woningwet, de Aw (Autoriteit woningcorporatie), sectorinstituten zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw), de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en Aedes (branchevereniging van woningcorporaties). Sinds 2020 is WST Het Grootslag ook weer lid van Aedes.

Een aantal belangrijke documenten van het interne en externe toezichtkader bestaat uit:

| Landelijke regelgeving | Statuten en Reglementen |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Woningwet 2015 en Besluiten toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) incl. Veegwet • Governancecode Woningcorporaties 2020 (Aedes en WSW) • Wet Normering Topinkomens (WNT) | <ul style="list-style-type: none"> • Bestuursreglement • Management statuut • Statuten • Governancecode Het Grootslag • Profielschets en samenstelling RvT • Toezichtkaders • Reglement RvT • Reglement Auditcommissie • Reglement Selectiecommissie • Reglement Renumeratiecommissie |
| Financiële kaders | Uitvoeringskaders |
| <ul style="list-style-type: none"> • Investeringsstatuut • Mandateringsbeleid • Reglement Financieel beleid en beheer • Treasury statuut | <ul style="list-style-type: none"> • Financiële begroting • Investeringsbegroting • Jaarverslag en jaarrekening • Risicoparaagraaf & Risicokaarten 2020 • Treasury jaarplan 2020 • Toekomstvisie • Werkplan 2021 • Dynamische vastgoedsturing • Ondernemingsvisie 2020-2024 • Duurzaamheidsbeleid |
| Interne kaders | Externe kaders |
| <ul style="list-style-type: none"> • Compliance binnen Het Grootslag • Integriteitsbeleid • Klokkenluidersregeling | <ul style="list-style-type: none"> • Samenwerkingsovereenkomst Huurdersraad – WST Het Grootslag 2020 • Prestatieafspraken gemeente Drechteland 2020 |



- **Prestatieafspraken gemeente Medemblik 2020**

In 2020 is een aantal jaarlijkse beleidsstukken voorgelegd aan de Raad: werkplan 2021, investeringsbegroting 2021, financiële begroting 2021, risicoparagraaf 2020, risicokaarten 2020 en Treasury jaarplan 2020.

Er is nog geen reglement opgesteld voor de commissie Wonen & Vastgoed. 2019 was een opstartjaar voor deze commissie, in 2020 zijn de eerste vergaderingen (online) geweest. De Raad zal het functioneren van deze commissie evalueren en desgewenst een reglement opstellen met de specifieke taken en rapportages.

Jaarverslag 2020 van de Raad

Verslag van het gehouden toezicht

De Raad heeft vier keer formeel vergaderd, waarvan slechts éénmaal fysiek (6 maart 2020) en drie keer digitaal vanwege de COVID-19 pandemie. Het jaarlijkse tweedaagse strategisch overleg heeft hierdoor niet plaatsgevonden. Deze is vervangen door een strategiedag op een externe locatie in Wervershoof met inachtneming van de toen geldende coronamaatregelen. We geven een korte opsomming van de belangrijkste besluiten en discussies tijdens deze raadsvergaderingen.

Tijdens de eerste vergadering heeft de Raad de commissies, de jaarcyclus en de jaaragenda vastgelegd, tevens haar jaarverslag vastgesteld en de profielschets en wervingsplanning voor het nieuwe lid van de Raad vastgesteld. Daarnaast heeft de evaluatie van het functioneren van de externe accountant plaats gevonden en is de Managementletter besproken. Daarbij zijn we gestart met de procedure voor accountskeuze voor 2022. De Governancecode 2020 en het concept ondernemingsvisie zijn vastgesteld, alsook het treasury jaarplan en de liquiditeitsplanning 2020. Het klachtenoverzicht en het huurprijsbeleid 2020 is vastgesteld, de RvT besprak een aantal reglementen en documenten en evalueerde de visitatieprocedure.

Tijdens de raadsvergadering op 5 juni 2020 hebben we het accountsverslag, de jaarrekening, het volkshuisvestelijke verslag en de risicoparagraaf (incl. impactanalyse Coronavirus) behandeld. De nieuwe normen van Aw en WSW en de beoordeling van het borgingsplafond 2020-2022 van WSW zijn besproken. Daarbij is de nieuwe ondernemingsvisie 2020-2024, de routekaart Duurzaamheid 2021-2025 voor Het Grootslag en de kaderbrief 2020 besproken, alsook de investeringsbegroting 2021-2025. Ook hebben we als Raad de evaluatie van de verhuurdersheffing met de bestuurder besproken aan de hand van het Aedes-rapport.

In de najaarsvergadering van 6 november 2020 hebben we de werving- en selectieprocedure voor het nieuwe lid kunnen afronden en de heer Gerard van Bortel – met een positieve zienswijze van Aw – per 1 januari 2021 kunnen benoemen tot lid van de Raad. Mevrouw Jacqueline Gerritsen heeft tijdens deze vergadering tevens aangegeven beschikbaar te zijn voor een tweede termijn. De procedure tot herbenoeming is na deze vergadering gestart en met succes afgerond. (Hierbij is ook de OR geraadpleegd, aangezien dit lid op voordracht van de OR is benoemd). Tijdens deze



vergadering heeft de directeur-bestuurder bij de Raad de oprichting van de Huurdersraad toegelicht, de manier van samenwerken en het conceptreglement Huurdersraad. Daarnaast hebben we uitgebreid stilgestaan bij de risicokaarten rondom het zorgvastgoed van Het Grootslag; Zorgrating 2020 – een uitgebreide, gedetailleerde analyse over de financiële-, vastgoed- en andere bekende risico's bij de zorgpartners.

Tijdens de laatste vergadering van het jaar hebben we financiële beleidstukken vastgesteld; de financiële meerjarenbegroting 2021- 2025 (incl. alternatieve scenario's), de investeringsbegroting 2021-2025, werkplan 2021 en risicoparagraaf 2021. Tevens is de beoordeling van de rechtmatigheid van het jaarverslag 2019 door het Aw besproken, de vervangingsregeling (statuten artikel 15) bijgewerkt, de honorering RvT 2021 vastgesteld en de accountskeuze voor de volgende periode gemaakt door de Raad.

Gedurende het hele jaar zijn bestuursbesluiten genomen rondom nieuwbouw en realisatie. (Zie ook 'ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad').

Tijdens de reguliere vergaderingen worden regelmatig interne en externe ontwikkelingen besproken, zowel lokaal, regionaal als landelijk, komen aan de orde. Vaak worden de 'stukken ter kennisgeving' in de vergadering gebruikt om de Raad te informeren. Mochten de leden van de Raad daar behoefte aan hebben, worden deze stukken alsnog toegevoegd aan de 'stukken ter bespreking' of opgenomen in de agenda van de volgende vergadering. Specifiek in 2020 heeft de Raad zich regelmatig laten informeren over de ontwikkelingen in het bestuur van huurdersvereniging De Driehoek.

De Raad heeft een adviserende rol gehad in het nemen van het uiteindelijke besluit tot oprichting van een Huurdersraad. Tijdens de COVID-pandemie heeft de directeur-bestuurder een wekelijkse nieuwsbrief gemaakt waarin hij de Raad en de organisatie op de hoogte hield van de recentelijke ontwikkelingen en activiteiten. Dit gaf de Raad een goed inzicht in de werkzaamheden van de organisatie.

TER GOEDKEURING VOORGELEGD AAN DE RAAD

De bestuurder legde 7 besluiten ter goedkeuring aan de Raad voor, waaronder het besluit tot oprichting van de Huurdersraad. Met betrekking tot nieuwbouw en overig vastgoed worden alle plannen ter goedkeuring voorgelegd, niet alleen de plannen waar het investeringsbedrag meer dan € 3 miljoen bedraagt. In 2020 is er geen goedkeurend besluit geweest boven € 3 miljoen.

EIGEN BESLUITEN VAN DE RAAD

De Raad nam voor haar eigen functioneren ook besluiten, na overleg met de bestuurder. Enkele besluiten zijn in dit verslag nader toegelicht. Het ging om de benoeming de heer G. van Bortel als lid en het vaststellen van de samenstelling van de commissies. Tijdens de nieuwe wervingscyclus heeft de Raad ook de profielschets en samenstelling van de Raad geüpdatet. Tevens besluiten over het vaststellen jaarschema Raad 2021, vergadercyclus 2021 en de vervangingsregeling RvT artikel 15 van de statuten.



ACTIEVE INFORMATIEPLICHT BESTUURDER

De directeur-bestuurder heeft tijdens deze COVID-19 pandemie de Raad (en de organisatie) wekelijks van informatie voorzien door middel van de nieuwsbrief. Dit werd erg gewaardeerd door collega's en door de Raad. De Raad constateert wederom dat de informatievoorziening van de organisatie aan de Raad is erg goed is geweest.

Toezicht op de financiële en operationele prestaties

De Raad houdt toezicht op de financiële en operationele prestaties door het goedkeuren van de bestuursbesluiten, staat regelmatig stil bij de risico's en vraagt de bestuurder hier specifiek naar. De Raad gebruikt het kader van de risicoparagraaf, inclusief de risicokaarten om hierop toezicht te houden. Daarbij heeft de Raad de auditcommissie om haar te adviseren over de financiële elementen van toezicht. Dit geeft de Raad ook de mogelijkheid om haar functie als adviesorgaan voor de organisatie in te vullen.

AUDITCOMMISSIE (AC)

De AC is vier keer bijeen geweest in 2020, zoals de Raad eenmaal fysiek (24 januari 2020) en daarna online. De onderwerpen en discussies zijn ter voorbereiding op de besluitvormende vergadering van de Raad met de bestuurder doorgenomen. Bij alle besprekingen was naast de bestuurder, de manager financiën en de controller aanwezig. Er is gesproken over de financiële situatie van Het Grootslag, op basis van de kwartaalrapportages en de liquiditeitsprognoses en de beoordelingen van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De jaarrekening, het accountantsverslag, de (meerjaren) begroting en de investeringsbegroting 2020 zijn onderwerp van gesprek geweest. De AC besprak tevens de managementletter (ML) en de reactie van de bestuurder met de accountant. In 2020 heeft de AC een belangrijke rol gespeeld bij de keuze van de accountant. De voorzitter van de raad van toezicht is ook toegevoegd aan de selectiecommissie. Zes accountantskantoren zijn uitgenodigd om een offerte uit te brengen. Slechts 3 kantoren hebben uiteindelijk een offerte ingediend; hieruit heeft de selectiecommissie in twee besluitrondes gekozen. Twee kantoren zijn uitgenodigd om een (via MS Teams) presentatie te geven, waarna de selectiecommissie heeft gekozen. Per boekjaar 2021 zal de nieuwe accountant de opdracht overnemen van de huidige accountant. Wij bedanken de huidige accountant EY voor de goede samenwerking in de afgelopen acht jaar en hebben vertrouwen in een goede overgang gedurende 2021.

Toezicht op de maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

De Raad beseft dat Het Grootslag een maatschappelijke onderneming is, midden in de samenleving maar ook afhankelijk van diverse stakeholders – dichtbij en veraf. De primaire volkshuisvestelijke taak is al lang niet meer de enige uitdaging voor Het Grootslag. Elementen als duurzaamheid hebben een belangrijke invloed op de betaalbaarheid, beschikbaarheid en de leefbaarheid van de buurten waarin ons vastgoed zich bevindt. De Raad is van mening dat Het Grootslag haar werkzaamheden niet alleen laat beïnvloeden door markt en overheid, maar zich ook laat legitimeren door de maatschappij. Belangrijk 'peilpunt' voor de Raad is de visitatie en het visitatierapport in 2019. De



Raad heeft tevreden geconstateerd dat het beeld in dit visitatierapport congruent is met het beeld van de Raad. De aandachtspunten en verbetervoorstellen zijn besproken met de directeur-bestuurder en we blijven deze volgen in de reguliere vergaderingen.

COMMISSIE VASTGOED & WONEN

De commissie Vastgoed & Wonen (V&W) heeft in 2020 slechts éénmaal vergaderd. Daarbij waren naast de bestuurder ook de adviseur Vastgoed en adviseur Strategie & Beleid aanwezig. Tijdens deze vergadering zijn de kengetallen van de gemeenten Drechteland en Medemblik, alsmede de verhuurrapportage 2019 besproken. Belangrijk thema binnen deze commissie is het bespreken van de duurzaamheidsopgave van Het Grootslag. De aanpak van Het Grootslag is besproken aan de hand van de routekaart.

De commissie heeft de aanpak van het huidige woningtekort in Noord-Holland-Noord besproken en de impact op het beleid van Het Grootslag.

KLACHTENBEHANDELING

Eens per jaar wordt de klachtenrapportage besproken in de reguliere raadsvergadering. Nieuw MT-lid Maritha Hoogland heeft zich gepresenteerd aan de Raad en tevens het klachtenmanagement toegelicht. Vragen van de Raad zijn naar tevredenheid beantwoord. Dit is een jaarlijks terugkerend onderwerp, zodat de Raad inzicht heeft in de klachten, de afwikkeling en het verbeterproces.

Conclusies toezichhoudende rol in 2020

De Raad constateert dat de toezichhoudende rol passend is binnen de rol die behoort bij een toezichhoudend orgaan. De RvT vindt het belangrijk om zich bezig te houden met de actuele volkshuisvestelijke situatie en vooral om daaraan een bijdrage te leveren. Onder de dikke sluier van COVID-19 zien we nog steeds ontwikkeling van stijgende bouwkosten, (nog) minder beschikbaarheid van woningen en toenemende druk op de volkshuisvesting. Daarnaast tikt de klok van de duurzaamheidsagenda van de Nederlandse overheid, waarin een belangrijke bijdrage wordt gevraagd van de Nederlandse woningcorporaties. De Raad ziet deze druk ook terug in de financiële parameters van Het Grootslag. De kengetallen zitten nog ruim onder de limieten van de Aw / WSW, maar beginnen wel steeds dichtert tegen onze (scherpere) interne doelstelling te komen.

Waakzaamheid is dus geboden en Raad en bestuur zullen beleidskeuzes moeten blijven toetsen op de risico's. Derhalve hebben we een aantal risicokaarten specifiek besproken in de Raad en dit geeft ons een goede indicatie van de keuzes van het bestuur. De Raad constateert dat de kwaliteit van de informatievoorziening op een constant hoog niveau is en blijft. Dit geeft de Raad een goede basis om in gesprek te blijven met de directeur-bestuurder en de rest van de organisatie. Daarnaast zoekt de Raad met regelmaat bevestiging van dit beeld in de contacten met externe stakeholders. In 2020 zijn deze externe gesprekken helaas beperkt gebleven vanwege de COVID-19 maatregelen.

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. We blijven kritische vragen stellen en hanteren het adagium: 'vertrouwen is goed, controle is beter'.



Werkgeversrol en verantwoording beloning statutair directeur bestuurder

Hier vindt u het verslag over de invulling van de werkgeversrol, waaronder de benoeming, beoordeling en beloning van het bestuur.

Binnen de Raad zijn we van mening dat goed werkgeverschap in het belang van de bestuurder en de gehele organisatie is. We willen een professionele Raad zijn voor de bestuurder. De Raad geeft invulling aan de rol als werkgever door het creëren van stabiliteit in de toezichtrelatie en zorgt ervoor dat de bestuurder in vertrouwen zijn of haar functie kan uitoefenen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft dit jaar geconstateerd dat de beloningen van de directeur-bestuurder en de leden van de raad van toezicht binnen de kaders van WNT zijn gebleven. Er ontstaat meer ruimte door de nieuwe normen van WNT, maar vooralsnog is de Raad niet van zins deze ruimte te nemen.

Wervings- en Selectiecommissie

De wervings- en selectiecommissie heeft in 2020 de procedure voor een nieuw RvT-lid met werkgebied Wonen- en Vastgoed positief afgerond met de benoeming van de heer Gerard van Bortel. Daarnaast is de herbenoeming van mevrouw Jacqueline Gerritsen positief afgerond.

Beoordeling van directeur-bestuurder

Op 26 februari 2020 heeft het jaarlijkse beoordelingsgesprek van de Raad (Voorzitter Raad en voorzitter Remuneratie) en de directeur-bestuurder plaatsgevonden. De Raad constateert dat de samenwerking professioneel en zakelijk is en het onderlinge contact is goed. Discussies worden scherp gevoerd, maar altijd op de inhoud. De directeur-bestuurder concludeert hetzelfde, waardeert de deskundigheid van de Raad en de scherpe discussie en *'gunt iedere bestuurder zo'n Raad'*.

De Raad beoordeelt de bestuurder op twee elementen: (1) competenties en (2) kwalitatieve doelstellingen. De visitatie van 2019 geeft een congruent beeld van de directeur-bestuurder op zijn competenties. De kwalitatieve doelstellingen zoals vorig jaar besproken - vanuit het werkplan 2019 - zijn behaald.

Het bezoldigingsbeleid van Het Grootslag is conform de wet- en regelgeving in de WNT - op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente(s). De bezoldigingsklasse voor Het Grootslag is klasse 'E' met een bezoldigingsmaximum van € 147.000,-. De directeur bestuurder heeft een totale bezoldiging in 2020 van € 140.591,- ontvangen, inclusief belaste onkostenvergoeding, (elektrische) auto van de zaak en werkgeversdeel pensioenfonds. Dit is nog ruim binnen het maximum volgens WNT 2020 (categorie E): € 147.000,-.

De directeur-bestuurder heeft de volgende nevenfunctie: raadslid gemeente Schagen.



RvT en de stakeholders van Het Grootslag

De Raad heeft jaarlijks overleg met de ondernemingsraad (OR) en de huurdersvereniging. Daarnaast heeft Het Grootslag een maatschappelijke adviesraad (MAR) als klankbordgroep.

Overleg met de huurdersvereniging De Driehoek

Vanwege de wijziging van de huurdervereniging De Driehoek naar de nieuwe Huurdersraad De Driehoek als rechtmatige vertegenwoordiger van de huurders van Het Grootslag is er in 2020 geen officieel overleg geweest. De huurdervereniging De Driehoek is formeel opgeheven op 17 oktober 2020. Op 6 november 2020 heeft de Raad de oprichting van de Huurdersraad goedgekeurd. In 2021 zal de Raad weer in overleg treden, minimaal met de voorzitter en vicevoorzitter van de Huurdersraad.

Overleg met de Ondernemingsraad (OR) van het Grootslag

Op 6 november 2020 vond het jaarlijkse overleg tussen de RvT en de OR plaats. De OR heeft een korte toelichting gegeven op het jaarverslag 2019 en het jaarplan 2021. Daarnaast zijn de gevolgen van de maatregelen rondom COVID-19 besproken, alsook de implementatie en het gebruik van het nieuwe ERP-systeem. Voorts is de mogelijke herbenoeming van RvT-lid Jacqueline Gerritsen besproken. De OR en de Raad vinden het plezierig om elkaar jaarlijks even bij te praten. Dit overleg brengen we ook in op de jaarplanning van 2021.

Maatschappelijk Adviesraad (MAR)

In 2020 waren twee leden van de Raad aanwezig bij het MAR-overleg als toehoorder. Tussen de vorige en deze vergadering zat behoorlijk wat tijd, waardoor er veel nieuwe gezichten in de vergadering zaten. Dit kwam de samenwerking niet ten goede. De Raad constateerde in zijn vergadering dat de klankbord- en signaleringsfunctie van de MAR lastig is gebleken vanwege de lange tussenpose tussen de vergaderingen en vele wijzigingen binnen de MAR. Verbinding leggen is een belangrijke doelstelling. In de bijeenkomst van 2020 werden wel direct nieuwe verbindingen gemaakt tussen de nieuwe personen in de MAR. Regelmatiger bijeenkomen is een eerste advies van de Raad richting de MAR.

Samenstelling en functioneren van de RvT

Zelfevaluatie raad van toezicht

De Raad evalueert de vergadering altijd aan het einde, daarnaast doet de Raad elk jaar een zelfevaluatie. Doel is vast te stellen of wij – conform onze toezichtsvisie, profielschets en samenstelling onze functie als Raad en als individuele leden nog kunnen uitvoeren. De zelfevaluatie van 2020 heeft plaatsgevonden op 4 december, aansluitend aan de reguliere vergadering – evaluatie zonder externe begeleiding. In 2019 heeft de Raad haar zelfevaluatie uitgevoerd onder leiding van een externe consultant. Wel is er in 2020 een verslag gemaakt van de zelfevaluatie. De Raad concludeert dat zijn leden goed functioneren en voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de statuten en de Governancecode Woningcorporaties.



(Neven)functies van de leden van de RvT

De hoofd- en nevenfuncties van de zittende leden van de Raad zijn:

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

Hoofdfunctie: Vice President Commercial Market & Sourcing bij Solar Nederland

Huidige nevenfuncties:

- Voorzitter Nederlandse brancheorganisatie TGF
- Bestuurslid Nederlandse brancheorganisatie FEDET
- Vice-President Europese brancheorganisatie FEST

J. (Jacqueline) Gerritsen (vicevoorzitter)

Hoofdfunctie: Secretaris Raad van Bestuur / raad van toezicht NoordWest Ziekenhuisgroep

Huidige nevenfuncties:

- lid van de raad van toezicht Stichting GCA

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

Hoofdfunctie: Strategisch adviseur toezicht Wonen en RO bij Provincie Flevoland

Huidige nevenfuncties:

- Lid Programmaraad VTW: toezicht masterclasses Commissarissen
- Lid Bestuur Wooncoöperatie Stichting Centraal Wonen Hilversum
- Voorzitter Rekenkamer De Ronde Venen

M.A. (Marc) Le Belle (lid)

Hoofdfunctie: Advocaat in Alkmaar (zelfstandig ondernemer)

Huidige nevenfuncties: geen

A. (Arjen) Stoelinga (lid)

Hoofdfunctie: manager Bedrijfsvoering Woonopmaat

Huidige nevenfuncties: Penningsmeester TV IJpendam

Samenstelling en omvang van de RvT

De Raad bestaat – conform de statuten – uit vijf personen. Conform de profielschets van de Raad zijn alle relevante deskundigheden vertegenwoordigd. De Raad bestaat niet uit de gewenste man-vrouw verdeling. Door het bereiken van de maximale termijn namen we eind 2019 afscheid van de heer R.C.T. (Ruud) Jong.

Op 1 januari 2020 is de heer A. (Arjen) Stoelinga benoemd als lid van de raad van toezicht.

| Raad | (m) E.J.D (Edgar) Aker | (v) J. (Jacqueline) Gerritsen | (m) A.J.H. (Anton) Smets | (m) M.A. (Marc) Le Belle | (m) A. (Arjen) Stoelinga |
|----------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Geboorte jaar | 1973 | 1979 | 1969 | 1963 | 1973 |
| 1e benoeming | 20-02-2015 | 17-02-2017 | 01-01-2013 | 01-03-2019 | 01-01-2020 |
| Herbenoeming | 01-03-2019 | 01-01-2021 | 01-01-2017 | 01-03-2023 | 01-01-2024 |
| Einde termijn | 31-12-2022 | 31-12-2024 | 31-12-2020 | 31-12-2026 | 31-12-2027 |
| Bijzonderheid | <i>Op voordracht HV</i> | <i>Op voordracht OR</i> | <i>Op voordracht HV</i> | | |



Permanente Educatie (PE) van de leden van de Raad

Alle leden van de Raad voldeden aan de eis voor permanente educatie (PE).

In 2020 haalden de leden:

| Lid | PE punten 2020 |
|---------------------------|----------------|
| E.J.D (Edgar) Aker | 8 punten |
| J. (Jacqueline) Gerritsen | 8 punten |
| A.J.H. (Anton) Smets | 72 punten |
| M.A. (Marc) Le Belle | 9 punten |
| A. (Arjen) Stoelinga | 9 punten |

Beloning van RvT

De afgelopen jaren is voor de beloning van de leden van de Raad een consistent beleid gevoerd en de hoogte van de beloning is passend binnen de VTW-kaders. Het Grootslag valt in de 2020 WNT-bezoldigingscategorie (categorie E). Voor leden 10% en de voorzitter 15% van het WNT-maximum. De bezoldiging van de leden van de Raad bedroeg in 2020: € 11.200,- en voor de voorzitter van de Raad: € 16.950,-. Het overzicht van de beloning van de leden van de Raad en de bestuurder is ook opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De beloningen zijn ruim binnen het maximum volgens WNT 2020 (categorie E) en passen binnen de beroepsregel van de VTW: voor de leden van de Raad € 14.070,- en voorzitter van de Raad € 22.050,-.

Samenstelling van de commissies van de Raad

| | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------|
| Auditcommissie | (m) A. (Arjen) Stoelinga | Voorzitter |
| | (m) A.J.H. (Anton) Smets | lid |
| Renumeratiecommissie | (v) J. (Jacqueline) Gerritsen | Voorzitter |
| | (m) M.A. (Marc) Le Belle | lid |
| Werving- en selectiecommissie | (v) J. (Jacqueline) Gerritsen | Voorzitter |
| | (m) M.A. (Marc) Le Belle | lid |
| Vastgoed & Wonen | (m) A.J.H. (Anton) Smets | Voorzitter |
| | (m) M.A. (Marc) Le Belle | Lid |
| | (v) J. (Jacqueline) Gerritsen | Lid |



Tot slot

Hoewel de COVID-19 pandemie weerslag heeft op de hele maatschappij, blijven de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van sociale huurwoningen voor de Raad en Het Grootslag centraal staan. De financiële parameters lopen steeds dichterbij onze (interne) grenzen aan en dit geeft druk op onze volkshuisvestelijke functie. Daarnaast blijven we oog houden voor de maatschappelijke rol van de woningstichting en Het Grootslag wil die verbindende rol blijven vervullen. Als Raad ondersteunen we de organisatie met deze ambitie. Het Grootslag is en blijft een gezonde organisatie met een beperkt risicoprofiel. Voor 2021 blijft de blik op de toekomst door een continuering van het ingezette beleid. In dit dynamische speelveld staat de Raad het bestuur en de organisatie bij als toezichthouder, als werkgever van de bestuurder en als adviesorgaan en klankbord.

Wij zijn trots op de resultaten van woningstichting Het Grootslag en op de organisatie. Op 5 juni 2020 heeft de Raad de jaarrekening vastgesteld en het bestuur décharge verleend voor het gevoerde beleid.

De Raad en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Wij bedanken de bestuurder, het MT en alle medewerkers, de huurdersvereniging en Huurdersraad en alle vrijwilligers voor hun inzet in 2020.

Wervershoof, 6 februari 2021
Woningstichting Het Grootslag,

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

J. (Jacqueline) Gerritsen, vicevoorzitter

A. (Arjen) Stoelinga, lid

M.A. (Marc) le Belle, lid

G. (Gerard) van Bortel, lid

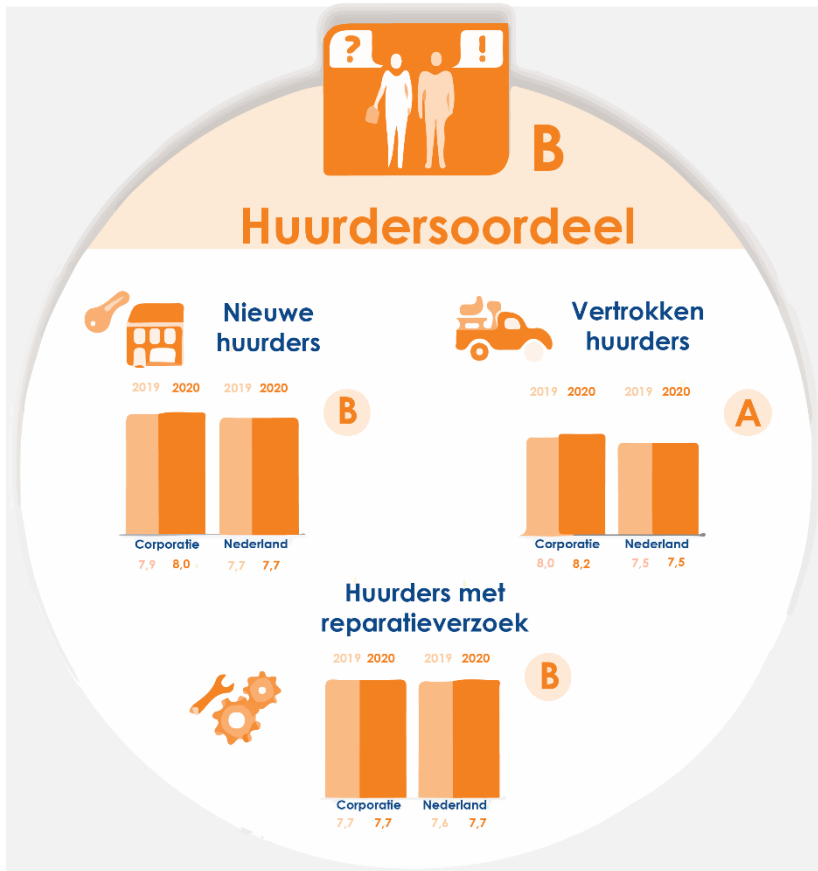


Deel III

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Organisatie en bedrijfsvoering





Aedes benchmark 2020 –
Huurdersoordeel en bedrijfslasten





Inleiding

Onze organisatie heeft een belangrijke maatschappelijke taak. We zorgen dat mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien, goed en betaalbaar wonen. We werken met publiek geld aan een publieke taak. Daar zijn we ons terdege van bewust en daar handelen we dus naar. Mens en milieu staan hierbij centraal.

Om onze doelen te kunnen realiseren hebben we medewerkers nodig die de ruimte krijgen en hun verantwoordelijkheid nemen om zich voor huurders en woningzoekenden in te zetten. Onze mensen maken de organisatie. RvT, bestuur en medewerkers van Het Grootslag onderschrijven onze doelstellingen en staan dicht bij onze huurders. We staan voor samenwerking en kwaliteit. Daar spreken we elkaar op aan en daar mag iedereen ons op aanspreken.

We zijn als organisatie continu in beweging. Dat is goed en nodig om aansluiting te houden met allerlei maatschappelijke ontwikkelingen. We kunnen onze ambities alleen realiseren als we samenwerken met andere partijen binnen een breder maatschappelijk perspectief. Hierbij is het essentieel dat huidige en toekomstige medewerkers deze visie onderschrijven en vanuit deze gedachte werken. Zij worden hierop geselecteerd en zo optimaal mogelijk ondersteund vanuit ons HR beleid.

Speerpunten voor 2020

In ons werkplan hebben we verschillende speerpunten genoemd voor de onderdelen personeel, organisatie, ICT en samenwerking. Het speerpunt over personeel wordt verderop in dit hoofdstuk uitgebreid beschreven na de behandeling van de speerpunten.

Personeel

- ✎ Het uitwerken van de nieuwe ondernemingsvisie in HR-beleid, waaronder de effecten op strategische personeelsplanning, zoals duurzame inzetbaarheid, instroom en uitstroom

Organisatie

- ✎ Het vernieuwen van intranet en als onderdeel daarvan de samenwerkingsomgeving
- ✎ Het opstellen van een kennisbank voor huurdersvragen
- ✎ We besteden het beschrijven van een aantal primaire werkprocessen in 2020 uit (verhuurproces en nieuwbouwproces) en stellen een systeem op voor de actualisatie van bestaande werkprocessen
- ✎ We besteden aandacht aan de verwerking van woningverbetering in relatie tot woningwaardering en huurprijsaanpassing
- ✎ Het borgen van processen rondom de aanvraag en verwerking van subsidies
- ✎ We ontwikkelen voor de kwaliteit van onze dienstverlening een set van kernwaarden/ klantbeloften, waarmee we duidelijk maken wat huurders van ons mogen verwachten en waarop we elkaar kunnen aanspreken
- ✎ We ontwikkelen een systeem voor de monitoring van werkzaamheden die door derden zijn overgenomen



- ❖ We breiden onze kwartaalrapportage uit met informatie over de kwaliteit van onze dienstverlening
- ❖ We besteden extra aandacht aan het naleven van interne afspraken en wet- en regelgeving (compliance)
- ❖ Voorbereiden accountantswisseling
- ❖ De inzet van crossteams voor het bespreken van casuïstiek met het doel om vanuit de verschillende vakgebieden tot een zo goed mogelijke aanpak/dienstverlening te komen

ICT

- ❖ We ronden de implementatie van het nieuwe ERP-systeem af, waaronder de opzet van werkstromen, de inrichting van een inspectieapp, inrichting van een nieuw huurdersportaal, afrekening servicekosten, jaarlijkse huuraanpassing, jaarrekening, inrichting van de activamodule en de opzet van managementrapportages
- ❖ Opleidingen kantoorautomatisering (Office pakketten en Viewpoint)

Samenwerking

- ❖ We optimaliseren de samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, gericht op sector overstijgende vraagstukken
- ❖ Opstellen van prestatieafspraken op het terrein van wonen en zorg in gezamenlijkheid met gemeenten en zorginstellingen
- ❖ We werken met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers aan het opstellen van eigentijdse prestatieafspraken voor de periode 2021-2024
- ❖ We participeren in ambtelijk overleg gericht op de realisatie van de ambities in de prestatieafspraken en het optimaliseren van de operationele samenwerking

Realisatie speerpunten organisatie

- Corona bracht voor onze ICT-er veel extra werkzaamheden met zich mee door het thuiswerken. Hierdoor is de vernieuwing van intranet doorgeschoven naar 2021.
- Het opstellen van een kennisbank voor huurdersvragen hebben we i.v.m. langdurig ziekteverzuim en corona (vooruitschuiven van demo's) doorgeschoven naar 2021. De kick-off hiervan heeft inmiddels plaatsgevonden.
- We zijn in de loop van het jaar gestart met het beschrijven van de laatste grote processen en het actualiseren van alle andere primaire werkprocessen ('het proceshuis'). I.v.m. tijdgebrek en de gewenste expertise, hebben we het modelleren uitbesteed. Dit proces loopt door in 2021. Daarna is het een kwestie van actualiseren.
- We hebben het huurbeleid en werkproces van woningverbetering geëvalueerd. Dit wordt nog vastgelegd in een werkstroom met controlewaarborgen.
- Het borgen van processen rondom de aanvraag en verwerking van subsidies is overgedragen van onderhoud en staf naar de financiële administratie. Dit proces is daarna ook beschreven op een aantal proceswaarborgen na, waarover nog wordt gesproken (tijdigheid aanvragen en volledigheid subsidiemogelijkheden).



- In aansluiting op het vaststellen van onze ondernemingsvisie hebben we met alle collega's drie kernwaarden vastgesteld voor onze organisatie: Betrokken, Benaderbaar en Betrouwbaar. Deze kernwaarden bieden ons houvast bij het realiseren van onze doelen en ambities.
- Als uitvloeisel van ons interne klachtenmanagement ontstond de wens om de kwaliteit van werkzaamheden door derden scherper te monitoren. Dit was volgens ons nodig omdat de klanttevredenheid over processen die zich grotendeels buiten onze organisatie afspelen, (veel) minder werd gewaardeerd. We hebben het aantal contactmomenten met onze aannemers hierom uitgebreid. Tijdens deze overleggen, die door de coördinator Wonen en de manager Klant & Wonen worden gedaan, wordt de output van ons KCC en de kwaliteitsmetingen (KWH) besproken. Waar nodig worden aanvullende maatregelen getroffen voor uitvoering en/of communicatie.
- We hebben nog weinig aandacht besteed aan het uitbreiden van de kwartaalrapportage met kwalitatieve informatie over werkprocessen. Het heeft onze aandacht maar er is nog onvoldoende tijd vrijgemaakt voor het hoe.
- De interne controle over het naleven van interne afspraken en wet- en regelgeving neemt stukje bij beetje toe. Wekelijks wordt de inkomensvoetsing van nieuwe verhuringen gecontroleerd. Verder worden bestuursbesluiten vaker gecontroleerd op het naleven van interne afspraken en wordt bijvoorbeeld de uitvoering van het aanbestedingsbeleid ad random gecontroleerd. De verbeterde procesbeschrijvingen maken controles ook eenvoudiger omdat we de risico's beter in kaart hebben gebracht.
- Onze zoektocht naar een andere accountant is afgerond. We hebben een contract afgesloten met Share Impact per 2021.
- Via een multidisciplinaire aanpak hebben we verschillende werkprocessen en producten geëvalueerd, zoals de kennisbank, de AVG en woningverbetering. We hebben hiervoor ook werkstromen ontwikkeld. Dit moeten we op onderdelen nog afronden met controlewaarborgen. Hierbij is sprake van een continu aanpak.

Realisatie speerpunten ICT

- De implementatie van het nieuwe ERP-systeem is afgerond. De 'winst' is dat we door betere automatiseringsproducten in staat zijn om meer werkprocessen integraal te laten verlopen. Het biedt ons de komende jaren tevens de mogelijkheid om te blijven moderniseren. Zaken die we (nog) niet gerealiseerd hebben zijn de implementatie van de inspectieapp. We hebben geconstateerd dat dit niet bij onze manier van werken past. Verder is het nieuwe klantportaal nog niet actief, dat wordt 2021.
- De start van de opleidingen kantoorautomatisering voor Office pakketten en Viewpoint, is ook verschoven naar 2021.

Realisatie speerpunten samenwerking

- Er is gedurende het jaar bij verschillende partijen gepolst hoe belangrijk samenwerking is voor partijen. Het is goed om te zien dat de behoefte aan samenwerking toeneemt en dat dit al op verschillende manieren wordt ingevuld bij de uitvoering op buurt en bewonersniveau. Denk aan Vroeg Eropaf, buurtbemiddeling, schuldhulpmaatje, WonenPlus en het overleg met



Veiligheidshuis, gemeenten, e.d. Met de gemeenten wordt regelmatig overlegd hoe we de samenwerking die is vormgegeven in de prestatieafspraken, kunnen verbreden tot zorg- en welzijnspartijen, gericht op sectoroverstijgende vraagstukken. Er zijn daarvoor nog nauwelijks aansprekende voorbeelden bekend. Met de Actieagenda Wonen moet hierin verandering komen. Er worden in de loop van 2021 sectoraal initiatieven ontplooid om hierin stappen te kunnen zetten. Dit houdt onverminderd onze aandacht.

- Na een intensief proces met gemeenten hebben we eind van het jaar de nieuwe prestatieafspraken ondertekend met huurdersvertegenwoordigers en gemeenten voor de periode 2021-2024.
- In de prestatieafspraken met de gemeenten Drechterland en Medemblik hebben we een structuur opgezet met drie ambtelijke werkgroepen, respectievelijk voor sociaal domein, duurzaamheid en vastgoedsturing. De samenwerking neemt op alle niveaus van de organisatie toe. Dat leidt niet altijd en niet altijd direct tot de gewenste resultaten, maar het gaat beter en beter.

Organisatieontwikkeling / HRM

Wendbaarheid is een belangrijke doelstelling. In 2020 kwam daar het woord veerkracht bij. Hoe zorg je ervoor dat de veerkracht van medewerkers zo optimaal mogelijk is en blijft. Iets wat we bij het schrijven van het werkplan 2020 niet op deze manier (corona) in ons vizier hadden. Maar waar we wel veel aandacht voor hadden. Door verbinding te zoeken, aandacht voor vitaliteit, een goede thuiswerkplek creëren, brainstormen over plaats onafhankelijk werken, et cetera.

Onze medewerkers hebben een belangrijke rol bij de koers van onze organisatie en de manier waarop we ons werk uitvoeren. Daarmee sluiten we zo goed mogelijk aan op de dagelijkse praktijk en de kwaliteiten van onze medewerkers. Deze werkwijze versterkt de wendbaarheid van onze organisatie. We bouwen dit de komende jaren verder uit in onze jaarcyclus.

Als organisatie wil je je organisatiedoelen bereiken, nu en over een paar jaar. We werken eraan dat medewerkers duurzaam inzetbaar zijn. Dit betekent dat we veel aandacht hebben voor het vakmanschap van onze medewerkers, stimuleren dat zij zich blijven ontwikkelen en voor een goede werkomgeving en werkomstandigheden zorgen. Daarnaast vinden wij het belangrijk een goede en sociale werkgever te zijn.

Deze uitgangspunten maken dat wij continu aandacht hebben voor ontwikkeling en wendbaarheid, van de organisatie en van de individuele medewerker. Daarvoor stelden we in 2020 strategisch HR beleid op. Vervolgens gingen we aan de slag om de ontwikkeling en toekomstbestendigheid structureel vorm te geven. Er ligt een plan van aanpak voor strategische personeelsplanning dat we in 2021 uitvoeren.

Werving en selectie

2020 was een jaar van uitzwaaien en verwelkomen van collega's. Meer dan voorgaande jaren. 2 collega's namen in februari afscheid, 1 koos voor een carrière switch. Mooi!



Bij ieder vertrek kijken we uiteraard naar de plannen en toekomstige behoeften; hebben we iemand nodig, voor welke werkzaamheden en voor welke periode? Daarbij vragen we ook naar de ideeën van de betreffende teams. Dit leidde er toe dat de 2 vrijgekomen functies werden ingevuld. Maar we stelden ook een nieuwe functie in, namelijk werkvoorbereider.

Daarnaast waren we betrokken bij de werving en selectie van een nieuw lid van de Raad van Toezicht. In 2020 werd ook duidelijk op welke manier we het team Leefbaarheid willen versterken. We boden een collega eind 2020 de mogelijkheid om door te stromen naar de nieuwe functie incassospecialist. Bijzonder en heel fijn binnen een corporatie van onze omvang. De daardoor vrijgekomen functie vulden we extern op.

Het lukt ons prima om vacatures zelf in te vullen. Maar het is nog steeds een uitdaging om jongeren te bereiken en te laten reageren. Zij zijn belangrijk als je kijkt naar de leeftijdsopbouw binnen onze organisatie. Dit blijft een aandachtspunt. Ook zetten we steeds meer in op het bezitten van goede digitale vaardigheden.

Ontwikkelen en opleiden

2020 werd het jaar van de online ontmoetingen. Ook op het gebied van ontwikkelen en opleiden. Ontwikkelen doen we zeker niet alleen tijdens een training maar ook op de werkplek, via een stagebezoek of kijken bij een ander in de keuken. Dat gebeurde in 2020 vanwege thuiswerken en afstand houden veel minder. Functiegericht, organisatiegericht en vanuit het loopbaanontwikkeling budget. Op alle gebieden besteedden we minder dan begroot. We vonden met elkaar wel een vorm. Zo namen veel collega's deel aan de online trainingen huurrecht. We volgden steeds vaker webinars gericht op het eigen vak maar ook op thema's als vitaliteit, veerkracht en werken op afstand. Kortom, een andere leerbehoefte en een andere manier van leren.

Digitaal zijn we in 2020 op bepaalde gebieden sterker worden. Door het thuiswerken, inzetten van Teams en online externe sessies.

En natuurlijk was er het rapport 'Werken in de corporatie van de Toekomst' waarin staat wat er op jouw vakgebied mogelijk verandert de komende jaren. Dit rapport is gedeeld in de organisatie en dient in 2021 mede als onderlegger voor het traject SPP en gesprekken in teamverband. Want natuurlijk geldt nog steeds; ongeacht leeftijd of specialisme werken we continu aan duurzame inzetbaarheid.

Project Loopbaan

De doelstelling van project loopbaan is werken aan en nadenken over je loopbaan, je talenten inzetten, inzicht hebben in je 'houdbaarheid' en werken aan je duurzame inzetbaarheid. Maar ook het vergroten van je netwerk. Daarvoor waren we ook in 2020 als corporatie aangesloten bij het samenwerkingsverband Project Loopbaan.

Maar ook hier geldt: geen fysieke ontmoetingen en zoeken naar online mogelijkheden. De stagebezoeken vanuit de stageweek van project Loopbaan zijn verzet naar 2021. De bijeenkomst voor nieuwe medewerkers in de sector ging online door. En zoals gezegd, veel animo voor de



trainingen Huurrecht. Ook in 2020 sprak een aantal van onze medewerkers met de loopbaanadviseur en dit leidde in 1 geval tot een andere functie buiten onze organisatie. Vacatures van de 18 corporaties delen we op het kansenportaal. Onze HR adviseur was tot 1 juli 4 uur per week projectleider naast de externe projectleider van Project Loopbaan. Daarnaast sloot zij aan bij het tweewekelijks overleg tussen de HR adviseurs van de aangesloten corporaties over thema's als thuiswerken, veilig werken op kantoor, waar lopen medewerkers tegenaan et cetera.

Arbeidsomstandigheden

We hebben aandacht voor Arbo zaken. We hebben een preventiemedewerker en 4 BHV-ers die jaarlijks de benodigde opleidingen doorlopen en oefeningen houden.

Het periodiek medisch onderzoek dat normaliter in ons kantoor plaats vindt is verschoven naar 2021. In dat onderzoek wordt naast het medische gedeelte veel aandacht besteed aan werkbelasting.

Veel collega's werkten geheel of gedeeltelijk thuis. Onze werkplekken op kantoor zijn Arbo technisch gezien goed ingericht. Dat is ook belangrijk voor een thuiswerkplek. We stelden medewerkers in staat om hun eigen beeldscherm, bureaustoel, et cetera thuis te gebruiken.

Natuurlijk was dit jaar anders dan anders en heeft het zijn effect op ieder van ons. Maar als je kijkt naar het lage ziekteverzuim dan hebben we goede hoop dat we deze pandemie als organisatie met elkaar goed doorstaan.

Overige organisatiezaken

Geschillen / klachten

We hebben in 2020 niet te maken gehad met zaken die aan de regionale geschillencommissie zijn voorgelegd.

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

Er is een zaak voorgelegd aan de Huurcommissie. Het gaat om een geschil over de drainage van een tuin van een koopwoning van een paar jaar geleden. Deze kwestie loopt nog en er volgt op z'n vroegst in 2021 een uitspraak.

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 op het terrein van communicatie. Dit is eigenlijk al zo sinds het begin dat we met deze manier van klachtenbeheersing omgaan. Er gaat niet heel veel mis, maar als het mis gaat, dan heeft het meestal met onderhoud te maken in combinatie met onvolledige communicatie en/of het ontbreken van een duidelijk



perspectief wanneer werkzaamheden worden opgepakt of afgerond. Op grond van klachten over de toepassing en het gebruik van hybride warmtepompen, hebben we de communicatie daarover in overleg met huurdersvereniging De Driehoek aangepast.

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. De scores vindt u terug onder de verschillende hoofdstukken.

Ondernemingsraad (OR)

2020 was een roerig jaar. Het hele jaar heeft in het teken gestaan van corona en hier hebben we als OR veel over gesproken, met elkaar en met de directeur bestuurder. Het kantoor is coronaproof gemaakt en het grootste deel van de medewerkers is thuis gaan werken. ICT-technisch is het heel goed gelukt om dit te organiseren voor de medewerkers.

SPP (Strategische Personeelsplanning)

Een belangrijk onderwerp voor dit jaar was de Strategische Personeelsplanning. Er is een plan van aanpak opgesteld en besproken. In 2021 wordt dit plan van aanpak verder uitgewerkt.

POA (Plaats Onafhankelijke Arbeid)

Over het plaatsonafhankelijk werken waren we al met elkaar in gesprek. Door corona is dit onderwerp in een versnelling geraakt. In 2020 hebben we met elkaar gesproken over de invulling van plaatsonafhankelijk werken. In het jaar 2021 wordt dit uitgewerkt tot beleid.

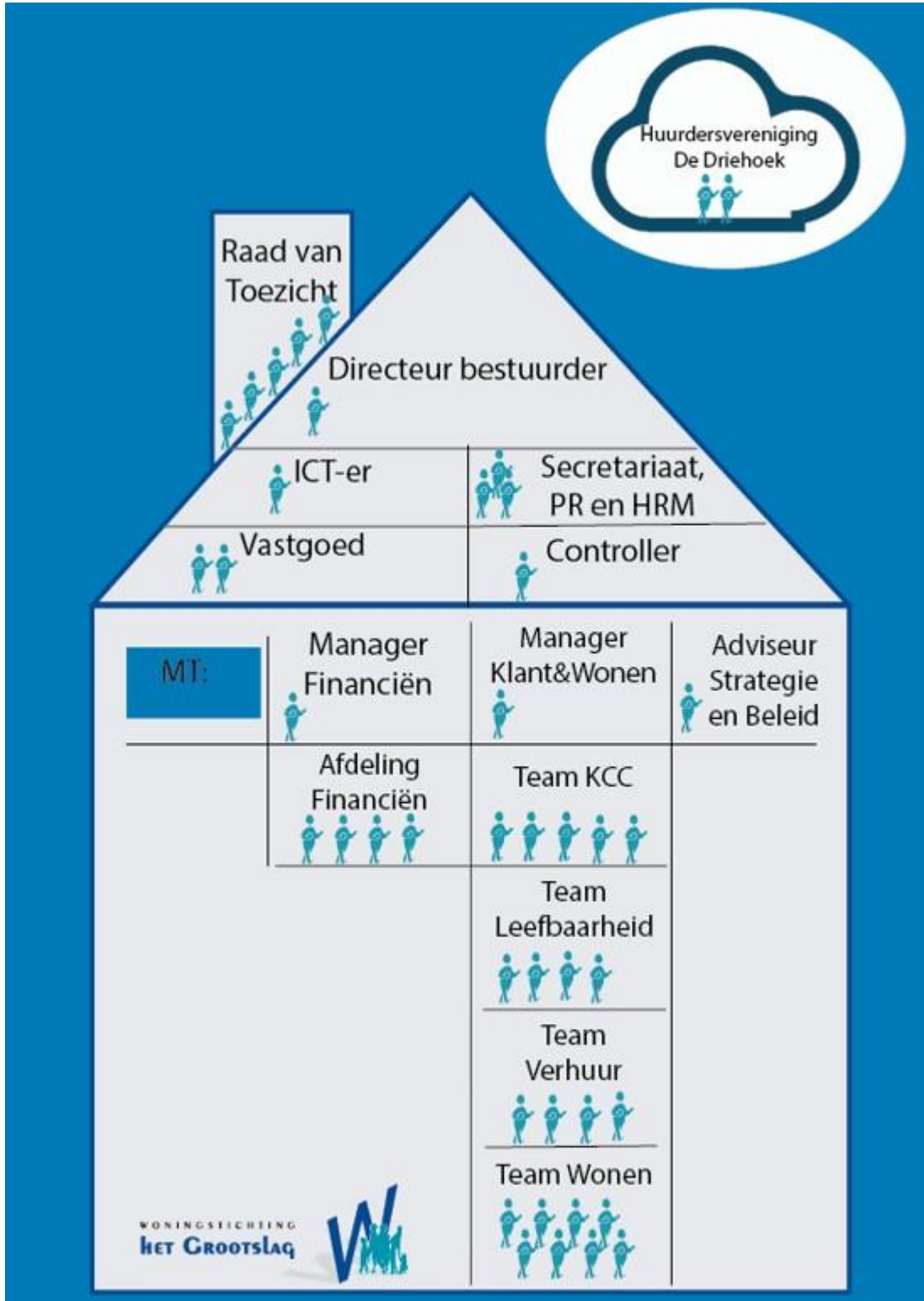
Verder is er met de directeur bestuurder gesproken over:

- Jaarstukken 2019
- Financiële begroting 2021
- Werkplan 2021
- PMO Preventief Medisch Onderzoek
- Werkervaringsbeleid
- Ondernemingsvisie
- Benoeming van een nieuw RVT lid en herbenoeming van een huidig lid
- Evaluatie COVID-19
- Personeelszaken

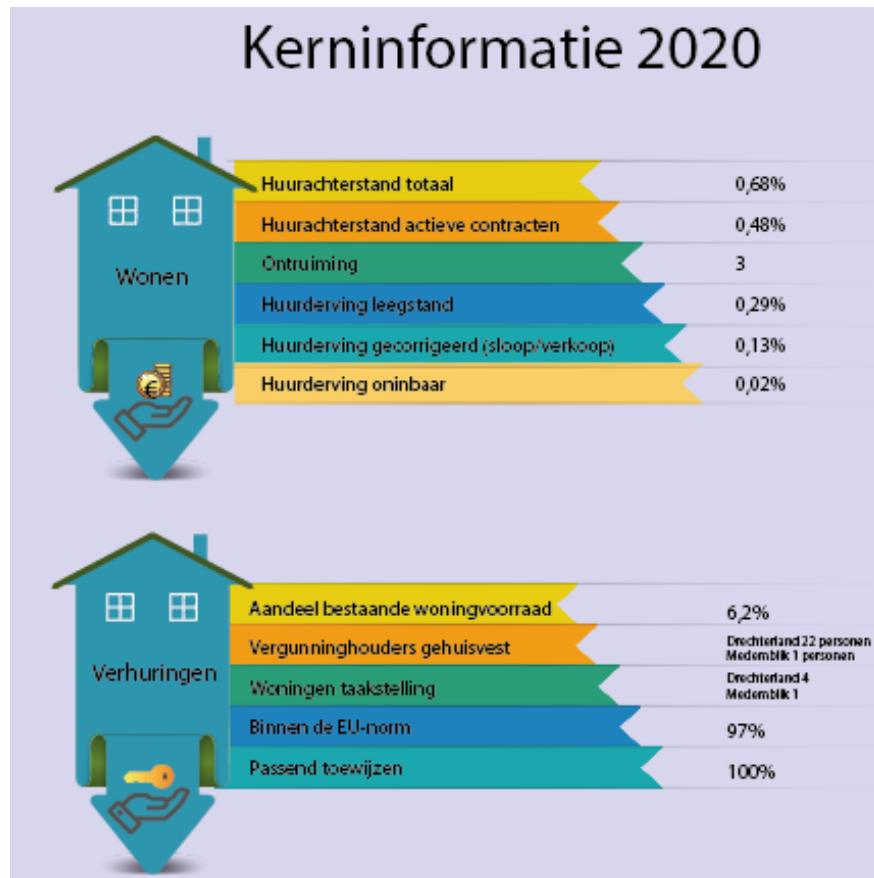
Eenmaal per jaar wordt vergaderd met de Raad van Toezicht. Gesprekonderwerpen waren het jaarverslag van 2019, de samenwerking met de directeur bestuurder en uiteraard ook de situatie rondom corona.

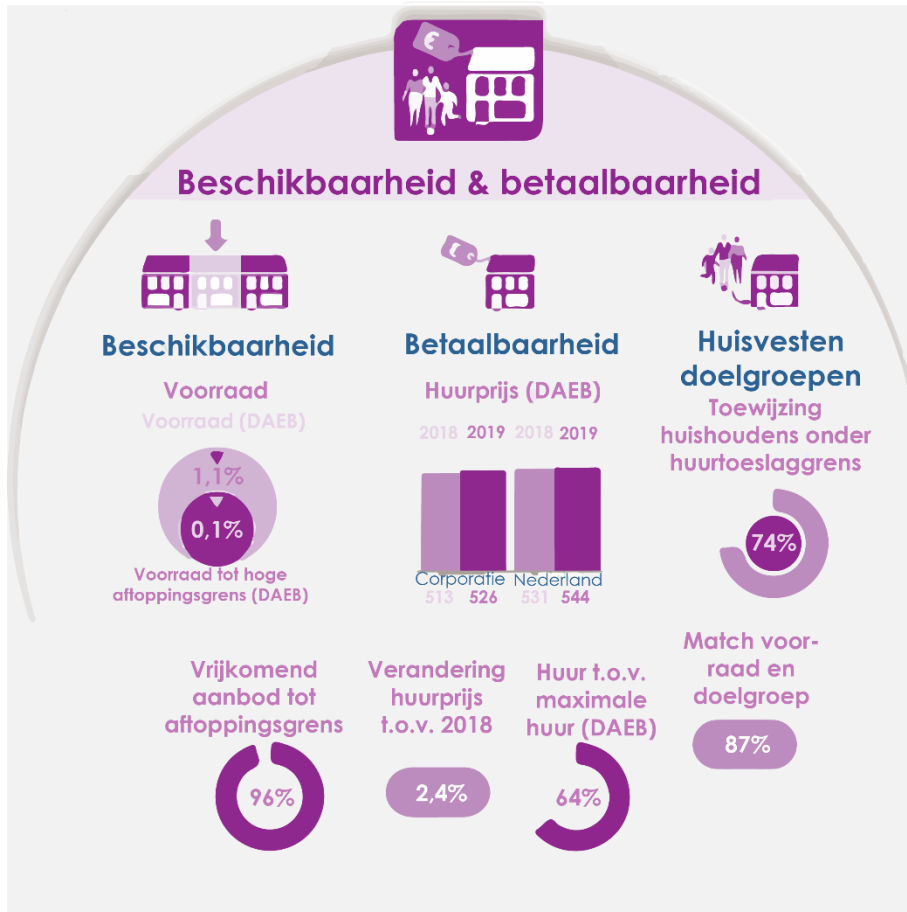


Organisatie, ultimo 2020



Verhuur en wonen





Aedes benchmark 2020 – Beschikbaarheid & Betaalbaarheid



Inleiding

De druk op de woningmarkt neemt bizarre vormen aan. Het aanbod is gering, de stijging van de koopprijzen zeer fors en er wordt stevig overboden. In de huursector neemt de verhuisgraad opnieuw af en groeit het aantal directe bemiddelingen. Het gevolg is dat 'reguliere woningzoekenden' bijna geen kans meer maken op een sociale huurwoning, in ieder geval niet binnen een normale wachttijd. Het is dat we in 2020 zijn gestart met een pilot voor doorstromers, anders had het er nog beroerder uitgezien.

Onze zorg over de effecten van het strikte inkomensbeleid bij de verhuur van woningen blijft onverminderd groot. Concentratie van bewoners met een laag inkomen en bewoners met andersoortige problemen leidt tot een zwakkere sociale structuur. De groep 'probleemhuurders' groeit en de omvang en de aard van bewonersproblematiek neemt mede hierdoor verder toe. De huidige crisisperiode lijkt dit extra te versterken.

Speerpunten voor 2020

In ons werkplan hebben we de volgende speerpunten genoemd:

- ✎ We implementeren wijzigingen in het regionale woonruimteverdelingssysteem
- ✎ We participeren in de pilot 'Vroegsignalering in de schuldhulpverlening'
- ✎ We participeren in de aanpak van vrijwillige buurtbemiddeling in de gemeenten Drechterland en Hoorn
- ✎ We participeren bij de voorbereiding van de nieuwe Wet inburgering die op 1 januari 2021 van kracht wordt, gericht op de maatschappelijke integratie van vergunninghouders
- ✎ De gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing is gelijk aan of lager dan het inflatieniveau over 2019
- ✎ We doen (regionaal) onderzoek naar de betaalbaarheid in West-Friesland en werken de conclusies daarvan uit in (betaalbaarheids)beleid

Wijzigen regionale woonruimteverdeling

Met de woningcorporaties in West-Friesland zijn we in 2020 een pilot gestart waarmee we een deel van de vrijkomende woningen met voorrang toewijzen aan doorstromers. Het gaat om huurders uit West-Friesland die ook weer een huurwoning achterlaten. Dit vergroot de verhuisdynamiek en zorgt ervoor dat meer huurders in hun voorkeurswoning terechtkomen. Aan het eind van zo'n verhuisreeks komt uiteindelijk ook altijd weer een huurwoning vrij voor de overige woningzoekenden. Omdat we zien dat dit beleid werkt, continueren we dit als vast beleid vanaf 2021.

Overigens zien we dat van de doorstromers die wij huisvesten ongeveer de helft niet uit ons eigen werkgebied komt.

Pilot vroegsignalering schuldhulpverlening

Medio 2020 zijn de Convenanten Vroeg Eropaf Westfriesland getekend door de gemeenten, zorgverzekering VGZ en woningcorporaties Wooncompagnie en Het Grootslag. De samenwerking Vroeg Eropaf Westfriesland is gericht op het voorkomen van problematische schulden van inwoners



van West-Friesland bij de genoemde partijen. De pilot is een voorbereiding op een wetswijziging in de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) die op 1 januari 2021 van kracht wordt, waarbij het tijdig signaleren en voorkomen van problematische schulden vooropstaat. De partijen verplichten zich om betalingsachterstanden door te geven aan de gemeenten. Bij een match van twee of meer betalingsachterstanden, neemt de gemeente contact op met de betrokkenen om samen zo snel mogelijk aan een oplossing te werken.

Alle drie de gemeenten participeren in de pilot vroegsignalering. Samenwerking met de gemeenten loopt goed, na wat opstartproblemen tijdens de pilotfase. Deze betroffen met name een goede afstemming over de te melden huurders en de informatievoorziening aan onze huurders dat hun huurachterstand werd gemeld aan de gemeente. Door deze pilot zijn onze contacten met gemeenten intenser en beter dan voorheen. Dit is op zichzelf al een waardevolle ontwikkeling. De noodzaak om hierin samen op te trekken en (verder) leed te voorkomen bij schuldsituaties wordt door alle partijen onderschreven. Inmiddels gaan we ook gezamenlijk op pad bij (het vermoeden van) ernstige problematiek. Niet alleen overdag, maar ook 's avonds.

Vrijwillige buurtbemiddeling

Gemeente Drechterland is in 2019 samen met Stede Broec en Enkhuizen (SED) gestart met buurtbemiddeling. Het is een samenwerkingsproject van de SED-gemeenten, woningstichting Het Grootslag, Welwonen, politie en Stichting Netwerk Hoorn. Het project wordt gefinancierd door de SED-gemeenten, woningstichting Het Grootslag en Welwonen. Stichting Netwerk voert de coördinatie van Buurtbemiddeling uit.

Vanuit het landelijk overleg over buurtbemiddeling is duidelijk geworden dat het aantal meldingen waarbij kwetsbare bewoners betrokken zijn in de meeste gemeenten toeneemt. Er wordt hierbij aangegeven dat dit waarschijnlijk een combinatie is van de door de overheid ingezette extramuralisering, lokale ambities om te zorgen voor huisvesting van kwetsbare groepen, plaatsing van vergunninghouders en de toenemende vergrijzing. Vaak gaat het in deze situaties om bewoners die extra zorg (nodig) hebben.

Wij zijn nog steeds enthousiast over deze aanpak. Zorg bestaat over het beperkte aantal vrijwilligers en de beperkte inzetbaarheid van vrijwilligers gezien de zwaarte van sommige kwesties. Daarnaast is het jammer dat Medemblik hierin nog niet participeert.

Nieuwe Wet inburgering

Gemeenten krijgen een belangrijke rol bij de begeleiding van nieuwkomers die inburgeringsplichtig zijn.

Het doel van de nieuwe wet is dat inburgeringsplichtigen zo snel mogelijk meedoen in Nederland. En dat ze daarnaast zo snel mogelijk werk vinden. De belangrijkste veranderingen zijn:

- De gemeente gaat inburgeringsplichtige nieuwkomers begeleiden bij hun inburgering. Voor asielstatushouders doen zij dit vanaf het moment van koppeling aan een gemeente.
- Iedereen krijgt een inburgering op maat.
- Gemeenten begeleiden ook gezinsmigranten en overige migranten.



- Inburgeringsplichtigen leren de Nederlandse taal op een niveau waarmee ze zich goed kunnen redden in Nederland.
- Een combinatie van leren van de taal en meedoen aan de Nederlandse samenleving is een belangrijk onderdeel van het nieuwe inburgeringsstelsel. Het volgen van een stage of (vrijwilligers)werk zijn daar voorbeelden van.

Genoemde doelen zijn belangrijk met het oog op een inclusieve samenleving waarin nieuwkomers hun weg kunnen vinden en kunnen participeren. In die zin zien wij erg uit naar het nieuwe stelsel. De invoering loopt echter vertraging op. Het is onduidelijk waarom dit zo is. Kort na onze regionale kennismakingbijeenkomsten over de nieuwe wet, werd duidelijk dat de invoeringsdatum werd verschoven. Eerst naar 1 juli 2021 en kort daarna naar 1 januari 2022.

De gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing lager dan of gelijk aan inflatieniveau 2019

We hebben een gemiddelde huurtoeslag van 1,5% toegepast op 1 juli. Dit is beduidend lager dan de inflatie over 2019 van 2,6%.

Regionaal onderzoek naar de betaalbaarheid in West-Friesland

Dit onderzoek is nog niet uitgevoerd. Het is een van de voornemens die mede door de extra drukte van corona en de andere wijze van overleg zijn blijven liggen. Staat opnieuw op de agenda voor 2021, maar heeft geen hele hoge prioriteit.

Verhuur

We brengen elk jaar een aparte verhuurrapportage uit. 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 kerninformatie.

Vrijgekomen woningen voor verhuur

In 2020 zijn 196 woningen uit het bestaande woningbezit vrijgekomen voor verhuur, 151 reguliere huurwoningen en 45 zorgwoningen.

Verhuizingen regulier woningbezit

De gemiddelde verhuisgraad⁴ binnen het regulier woningbezit bedraagt 6,2%. 2020 is het vierde achtereenvolgende jaar dat de mutatiegraad afneemt.

Verhuisgraad reguliere huurwoningen 2017-2020

| Jaar | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|------|------|------|------|
| Mutatiegraad bestaand bezit | 6,2% | 6,5% | 7,9% | 8,0% |

⁴ Aantal vrijkomende wooneenheden t.o.v. het woningbezit.



De verwachting is dat het woningtekort de komende jaren verder zal toenemen. Omdat we weinig nieuwbouwprojecten hebben, is de kans groot dat de verhuisgraad nog verder onderuit gaat met alle gevolgen van dien voor woningzoekenden.

Vrijgekomen woningen per kern

Genoemde woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Mutaties bestaande woningvoorraad per kern in 2020

| Kern | Totaal | Verhuisgraad kern |
|----------------|------------|-------------------|
| Andijk | 44 | 7,6% |
| Hoogkarspel | 44 | 6,1% |
| Hoorn | - | - |
| Oosterblokker | 1 | 1,2% |
| Venhuizen | 10 | 12,8% |
| Onderdijk | 7 | 7,9% |
| Wervershoof | 35 | 5,0% |
| Westwoud | 9 | 7,3% |
| Zwaagdijk-Oost | 1 | 3,3% |
| Totaal | 151 | 6,2% |

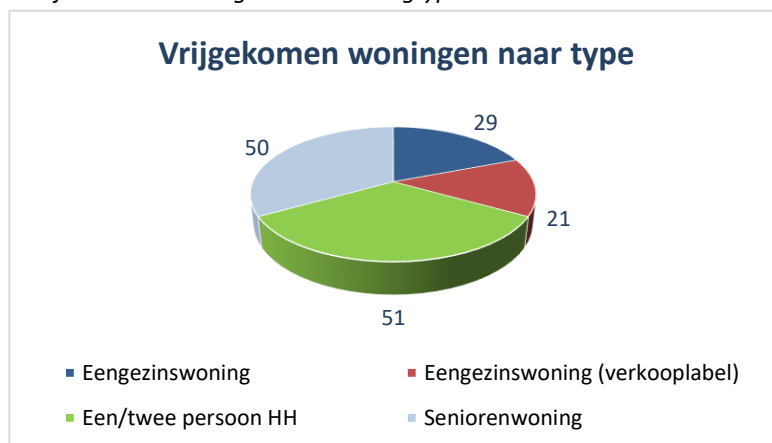
N.b. Het totaal van 151 woningen is inclusief te verkopen woningen en exclusief nieuwbouw.

De verhuisgraad ligt opnieuw op een lager niveau. Dit heeft voor een groot deel te maken met het wegvallen / afnemen van verhuismogelijkheden (het ontbreken van een passend of gewenst alternatief). Ons aandeel in de kleine kernen is beperkt waardoor incidentele verhuizingen of samenstelling van het bezit tot hoge(re) mutatiepercentages kunnen leiden. Bijvoorbeeld in Venhuizen waar ons woningbezit alleen uit senioren- en in- en aanleunwoningen bestaat. Deze woningtypes komen vaker vrij.

Vrijgekomen woningen naar woningtype

Als we de 151 woningen die in het bestaande woningbezit zijn vrijgekomen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht.

Vrijkomende woningen naar woningtype 2020



Verhoudingsgewijs is de verhuisgraad van eengezinswoningen lager dan van de andere woningtypes. Dit hangt samen met de levensfase waarin mensen voor een bepaalde woning kiezen. De meeste starters gaan op enig moment van hun kleinere huurwoning naar een koopwoning en senioren wonen doorgaans pas de laatste fase van hun leven in een seniorenwoning.



Verhueringen regulier woningbezit

Er zijn totaal 286 woningen voor verhuur beschikbaar gekomen in 2020, inclusief nieuwbouw. 180 woningen voor de reguliere verhuur en 106 zorgwoningen.

Er zijn slechts 133 woningen via Woonmatch verhuurd. Hierbij zijn ook 8 in- en aanleunwoningen die normaliter via een indicatie van de Dienst wachtlijstbemiddeling van zorginstellingen worden verhuurd. Er waren geen kandidaten voorhanden. Het gaat om 7 woningen aan de Sorghvlietlaan in Andijk en 1 woning aan Om de Noord in Hoogkarspel. Daarnaast maken 26 nieuwbouwwoningen deel uit van genoemde 133.

Een substantieel deel van de vrijgekomen woningen van het reguliere woningbezit wordt niet via Woonmatch verhuurd, maar direct bemiddeld:

- 11 woningen die zijn of worden verkocht
- 2 woningen die zijn toegewezen voor de uitstroom MO/BW
- 5 woningen die zijn toegewezen aan de taakstelling (vergunninghouders)
- 6 woningen waarmee woningruil heeft plaatsgevonden
- 16 woningen die zijn toegewezen op basis van urgentie (RUC)
- 5 woningen die zijn toegewezen i.v.m. interne urgentie (sociale redenen en leefbaarheid)
- 1 sloopurgent (effectief direct bemiddeld = 9)
- 13 sloopwoningen die tijdelijk worden verhuurd via de Leegstandswet

Verkoop / aankoop

Binnen onze woningportefeuille hebben sommige woningen het label 'te verkopen woning' op basis van kwaliteit, marktontwikkelingen, locatie of een combinatie van deze elementen. De huurders van deze woningen hebben in het verleden allemaal het aanbod gehad om hun woning te kopen. Van elke 'te verkopen woning' die na verhuizing van de bewoner vrijkomt, wordt op basis van volkshuisvestelijke, financiële en onderhoudsoverwegingen besloten of de woning daadwerkelijk

verkocht wordt. In 2020 hebben we 3 woningen verkocht aan de huidige bewoners.



Daarnaast zijn 18 woningen vrijgekomen door verhuizing. Daarvan hebben we 8 woningen uit de verhuur genomen voor verkoop. Voor 10 woningen hebben we het besluit genomen om deze opnieuw te verhuren i.p.v. te verkopen. Reden hiervan is de enorme vraagdruk.

Verkoop van eengezinswoningen correspondeert met de veranderende doelgroep waarmee we te maken hebben. Met de verkoop leveren we tevens een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid



en de noodzakelijke transitie van onze woningportefeuille. De verkoop levert in ieder geval nog een paar betaalbare starterswoningen op, waar grote vraag naar is in ons werkgebied.

De druk op huurwoningen in Drechterland is (nog) groter dan de druk op huurwoningen in de gemeente Medemblik, onder meer door de aanwezigheid van een station in Hoogkarspel. Verder is het gemiddelde woningbezit in Drechterland iets jonger. Dit is de reden waarom we in Medemblik meer bezit verkopen.

Huisvesting vergunninghouders

We hebben in het kader van de taakstelling 5 woningen toegewezen aan vergunninghouders. In Hoogkarspel 3 woningen, in Westwoud 1 woning en in Wervershoof 1 woning. In Wervershoof hebben we een eenpersoonshuishouden gehuisvest en in Drechterland 4 meerpersoonshuishoudens met respectievelijk 5, 5, 6 en 6 personen.

Verhuringen naar herkomst

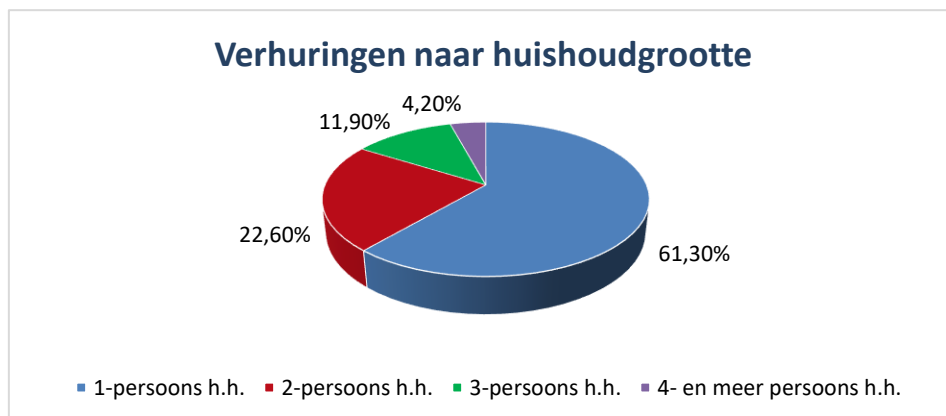
Bij de verhuringen van het reguliere woningbezit komt ongeveer een derde uit de eigen kern, de helft uit de eigen gemeente en slechts 14% van buiten West-Friesland. Dit is in lijn met de afgelopen jaren.

Verhuringen naar herkomst 2020

| Kern / herkomst | Eigen kern | Eigen gemeente | West-Friesland | Overig N-H | Overig NL | Overig |
|-----------------|------------|----------------|----------------|------------|-----------|-----------|
| Andijk | 23% | 36% | 80% | 14% | 4% | 2% |
| Wervershoof | 26% | 50% | 90% | 7% | | 3% |
| Zwaagdijk-Oost | | 100% | | | | |
| Hoogkarspel | 47% | 56% | 88% | 8% | 4% | |
| Westwoud | | 17% | 67% | 17% | 16% | |
| Venhuizen | 53% | 67% | 93% | | 7% | |
| Hoorn | 28% | 72% | 94% | 6% | | |
| TOTAAL | 34% | 51% | 86% | 9% | 4% | 1% |

Verhuur naar huishoudomvang reguliere woningen

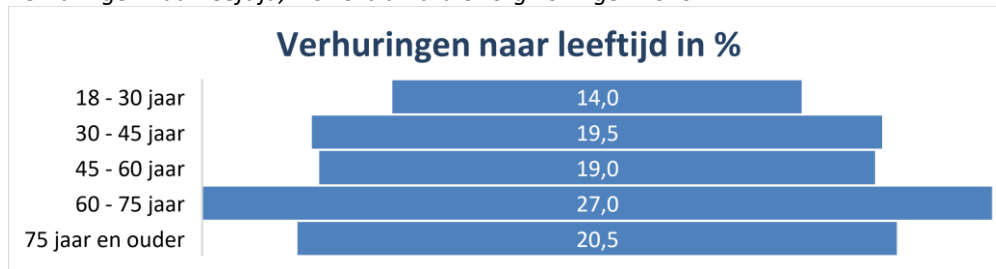
We verhuren verreweg de meeste woningen aan alleenstaanden. Het aandeel 1- en 2-persoons



huishoudens bedraagt 84%. Dit is een procent of vijf lager dan vorig jaar, maar toen telden we in de rekensom ook de zorgwoningen mee.



Verhuringen naar leeftijd, incl. extramurale zorgwoningen 2020



De verhuringen zijn redelijk evenwichtig over de verschillende leeftijdscategorieën verdeeld. Het aandeel 50-plussers bij de verhuringen is 63% en het aandeel 60-plussers is 47,5%. De zorgtransitie betekent dat het aandeel oude ouderen in ons woningbezit verder toeneemt.

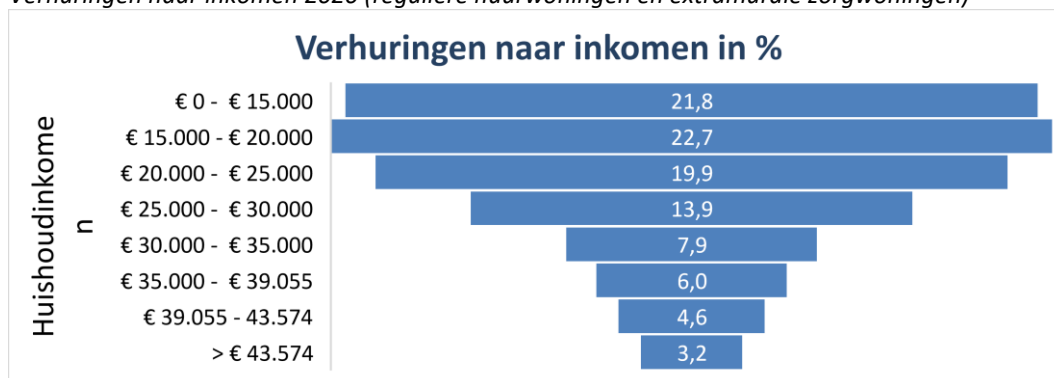
EU-norm / Passend toewijzen

Betaalbare huurhuizen mogen wij niet aan iedereen verhuren. We moeten ons houden aan een inkomens-norm, 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.

Inkomensnorm en Passend toewijzen 2020

| Norm / Jaar | 2020 |
|----------------------------------|------|
| Inkomensnorm (norm: => 80%) | 97% |
| Passend toewijzen (norm: => 95%) | 100% |

Verhuringen naar inkomen 2020 (reguliere huurwoningen en extramurale zorgwoningen)



Qua inkomen heeft 92,2% van de contractanten een inkomen onder de EU-norm⁵ (in 2019 92,6%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot € 20.000 bedraagt 44,5% en tot € 30.000 maar liefst 78,3%. In totaal zijn er 17 woningen (7,8%) verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven de EU-norm.

⁵ € 39.055 in 2020



Ontwikkeling actieve zoekduur blijft toenemen

De gemiddelde actieve zoekduur, de periode van de eerste reactie op woningaanbod tot het moment van de sleuteluitreiking van een woning is de laatste jaren fors toegenomen. Belangrijkste redenen hiervan zijn het oplopende woningtekort (huishoudenstoename) en de toename van bijzondere doelgroepen die we huisvesten, bijvoorbeeld door de zorgtransitie (langer zelfstandig thuis wonen). Effecten hiervan zijn de teruglopende verhuisgraad, het gebrek aan passende alternatieven en de toenemende druk op urgentie.

In de prestatieafspraken met de gemeenten Drechterland en Medemblik hebben we voor de periode 2017-2020 een norm afgesproken voor de gemiddelde actieve zoekduur van 24 maanden. Een langere zoekduur is maatschappelijk gezien onwenselijk, volgens de betrokkenen ten tijde van de vaststelling van de prestatieafspraken (eind 2016).

De huidige actieve zoekduur voor eengezinswoningen en 1- en 2-persoons huishoudens ligt met 40 tot 70 maanden beduidend boven deze norm. Noodgedwongen hebben we deze norm losgelaten bij de nieuwe prestatieafspraken (2021-2024). 'Het nieuwe normaal' is 36 maanden. Gezien de huidige situatie, voorzien we dat we daar waarschijnlijk ook niet bij in de buurt komen.

Onze verhuurpraktijk

De moeite die woningzoekenden moeten doen om aan een woning te komen is enorm. De wachttijden om aan een huurwoning te komen nemen toe en een passende koopwoning lijkt voor steeds meer mensen te hoog gegrepen. De frustratie en irritatie groeit.

De woningmarkt draait zichzelf steeds vaster en de complexiteit op de woningmarkt neemt toe:

- ✎ Het aantal huishoudens in Nederland is de laatste jaren sterk gegroeid. De woningproductie heeft daarmee geen gelijke tred gehouden. Het woningtekort loopt op en de vraag naar (huur)woningen wordt groter en groter.
- ✎ Het aantal vrijkomende (huur)woningen neemt af door het gebrek aan verhuismogelijkheden.
- ✎ De vraag naar huisvesting van bijzondere doelgroepen blijft stijgen, mede door de zorgtransitie (langer zelfstandig thuis wonen).
- ✎ Het aandeel verhuur via directe bemiddeling stijgt.
- ✎ De strikte inkomensnormering voor de sociale huursector zorgt voor toenemende sociale en ruimtelijke segregatie.
- ✎ Het aandeel inactieve huurders neemt toe.

Het chagrijn in de samenleving neemt toe. Dit heeft deels te maken met de Coronacrisis, maar daaronder is sprake van een brede maatschappelijke ontevredenheid. Voor steeds meer mensen ontbreekt het perspectief. Dat zien medewerkers van KCC en teams Leefbaarheid, Verhuur en Wonen terug in hun contacten met huurders, woningzoekenden en omwonenden. Zij krijgen steeds vaker te maken met geïrriteerde en boze mensen.



De bewonerssamenstelling in de wijk wordt er niet vrolijker op. De huisvesting van steeds meer urgenten, spoedzoekers, vergunninghouders, uitstroom MO/BW, ex-gedetineerden, werklozen, mensen met psychische beperkingen AOW, ziekte, verslaving en/of schulden zorgt voor meer afstand en toenemende woonproblematiek. Het aantal nieuwe huurders met 'zware problematiek' neemt verder toe. Ongeveer 80% van de nieuwe verhuringen gaat naar huishoudens met recht op Huurtoeslag. Steeds meer huurders zitten de hele dag thuis.

Dit negatieve beeld lijkt zich de afgelopen jaren te versnellen. De eenzijdige instroom in de huursector is hier debet aan. Er sprake van een groeiende tweedeling en meer mensen kunnen zich minder goed staande houden of haken af. Onze doelgroep lijkt een risicogroep te worden.

Vooruitzichten

De vooruitzichten zijn somber. We hebben in de prestatieafspraken 2021-2024 met Drechterland en Medemblik afspraken gemaakt over het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen richting 2030. Substantiële nieuwbouw vindt echter pas plaats vanaf 2024. De bestemmingsplannen voor de komende jaren liggen vast en bevatten weinig sociale huurwoningen. Verder is de bestemmingsplan capaciteit gering in de kernen waar we de woningen het hardste nodig hebben (Hoogkarspel, Wervershoof, Westwoud en Oosterblokker).

Tegelijkertijd zien we de instroom uit bijvoorbeeld de Metropool Regio Amsterdam (MRA) toenemen in onze regio, als gevolg van de exorbitante woning- en huurprijzen aldaar.

De Corona-crisis heeft voor een dip in de buitenlandse migratie gezorgd. Als dit weer op gang komt en dat de groeicijfers benadert van voor deze crisis, dan neemt het woningtekort de komende jaren nog aanzienlijk toe.

Woningruil is een middel dat steeds vaker lijkt te worden wordt ingezet door woningzoekenden. Zij organiseren hun 'eigen feestje', omdat dit meer kans op succes biedt. De woningruilapp welke vanaf november 2020 operationeel is biedt daarvoor een mooi platform.

Als het Actieprogramma Wonen dat is gepresenteerd wordt overgenomen door het nieuwe kabinet, zal dat op middellange termijn tot meer nieuwbouw leiden. Voordat de woningen de 'procedurele pijn' zijn gepasseerd, zijn we een paar jaar verder. De verwachting is dat oplopende bouwkosten en milieuproblematiek (bijvoorbeeld stikstof en PFAS) de productie komende jaren vertragen.

Met het oog op geschetste problemen zijn er een paar mogelijkheden waarmee de verhuisdynamiek kan worden vergroot. Een maatregel die we sinds 2020 toepassen is de voorrang aan doorstromers. Deze maatregel continueren we. Alternatieve mogelijkheden zijn:

- Voorrang voor huurders bij woningverkoop
- Het bevorderen van verhuizingen van oudere huishoudens uit hun eengezinswoning

Alle mogelijkheden helpen een klein beetje. Er is echter maar één echte oplossing en dat is structureel zorgen voor meer aanbod.



Wonen

'De in het vervolgonderzoek "Veerkracht in het corporatiebezit"⁶ beschreven trends blijken na 2016 onverminderd door te zetten. De laatste twee jaar is de concentratie van kwetsbare groepen in de sociale huursector verder toegenomen. Een groot aandeel van deze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid en daar waar zij geconcentreerd samenwonen, staat ook de samenredzaamheid onder druk. Deze bewoners hebben genoeg te stellen met hun eigen problemen en daardoor weinig ruimte om anderen bij te staan. Ook de overlast en onveiligheid zijn in buurten met veel sociale huurwoningen verder toegenomen. De toename van specifieke kwetsbare groepen, zoals mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, mensen met een licht verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek speelt hierbij een rol..'

Dat er een concentratie ontstaat van de kwetsbaarste groepen in een beperkt aantal buurten en dat in die buurten problemen met overlast en onveiligheid veelal toenemen, kan volgens de onderzoekers onder meer worden verklaard vanuit deze maatschappelijke ontwikkelingen:

- Volkshuisvesting: de volkshuisvesting is als gevolg van rijksbeleid de laatste decennia steeds meer gericht op het huisvesten van kwetsbare groepen waardoor de sociale huur meer en meer het exclusieve domein is geworden van huishoudens 'met een vlekje'.
- Rolopvatting woningcorporaties: woningcorporaties moesten hun aandacht de laatste tien jaar verleggen van een brede rol in een integrale wijkaanpak, naar de zogenaamde 'kerntaken' op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit (duurzaamheid).
- Marktdenken: marktdenken bij overheid en woningcorporaties heeft geleid tot een concentratie van de goedkoopste woningen in wijken waar de leefbaarheid zwak is.
- Zorg: het rijksbeleid op het gebied van de extramuralisering en ambulantisering zorgt voor een grotere druk op de goedkope woningvoorraad en meer kwetsbare mensen in ditzelfde segment.
- Decentralisatie – het rijksbeleid dat bestond uit de decentralisatie van zorg en ondersteuning, participatie en jeugdhulp ging samen met bezuinigingen. Bezuinigingen die de ondersteuning van en het perspectief voor kwetsbare groepen onder druk hebben gezet.

Elk afzonderlijk zijn deze ontwikkelingen wellicht niet onoverkomelijk. Gezamenlijk hebben ze echter een ongewenst bijeffect: een toename van problemen in wijken waar de problemen al het grootst zijn.

Dit zijn de belangrijkste conclusies uit het rapport dat in opdracht van Aedes is uitgevoerd. Conclusies die wij onderschrijven. Het mag zo zijn, dat we een gering aandeel sociale huurwoningen hebben en dat ons bezit redelijk gespreid en gedifferentieerd is, wij zien deze ontwikkelingen ook in ons bezit en onze buurten. Het vraagt bij ons niet om een integrale en grootschalige wijkaanpak, het vraagt wel om visie en een gemeenschappelijke aanpak. Dit heeft nadrukkelijk aandacht binnen onze vastgoedsturing (herstructurering en nieuwbouw), prestatieafspraken (doelen en samenwerking), woningtoewijzing (beoordeling en spreiding) en leefbaarheid (begeleiding en handhaving).

⁶ Veerkracht in het corporatiebezit: 'de update: een jaar later, twee jaar verder'. Een vervolgonderzoek naar de veerkracht in het corporatiebezit dat is verschenen op 22 januari 2020.



Leefbaarheid

Wij ervaren dat de sfeer in de wijk de laatste jaren merkbaar verandert. De toename en concentratie van mensen met problemen in de wijk leidt tot meer stress bij omwonenden. De verwachtingen van huurders zijn hoog t.a.v. de probleemaanpak. Het gevolg is dat we (te) veel tijd kwijt zijn aan zaken waarvoor huurders primair zelf verantwoordelijk zijn. Daarom hebben we ervoor gekozen 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. Dit vraagt om duidelijke communicatie, niet alleen over de mogelijkheden, maar steeds vaker over de onmogelijkheden. Het gevolg hiervan is dat het werkterrein van team Leefbaarheid zich steeds meer verplaatst van het bureau naar de wijk.

We hebben in 2020 corona gerelateerde overlastzaken ontvangen. Meer mensen die thuis zijn, meer mensen langer in elkaars nabijheid, kinderen thuis, e.d. Dit leidt hier en daar tot het vermoeden van huiselijk geweld, wat soms wordt bevestigd door omwonenden. Omdat wij tweedelijnsmelders zijn worden we voor het gevoel minder serieus genomen. Dit betekent lange en moeizame trajecten. Daarnaast merken we dat de politie ook onderbezet is. Dit soort situaties vraagt kortom veel energie.

Verder worden we regelmatig geconfronteerd met financiële problemen omdat arbeidsmigranten werkloos zijn geraakt. Ze spreken vaak geen woord Nederlands en komen soms via urgentie in aanmerking voor een woning. Verder komt het voor dat ze blijven doorwerken ondanks coronaverschijnselen. Niet werken betekent voor een aantal arbeiders geen inkomsten. Sommige uitzendbureaus nemen geen maatregelen tegen corona. Door de overspannen woningmarkt ontstaan meer signalen van onderhuur / inwoning. Er is te vaak geen keus; waar moet je heen? inwonen of op straat...

Deze situatie heeft soms ook gevolgen voor ouders die hun kinderen weer in huis nemen na bijvoorbeeld een stukgelopen relatie. Een van de gevolgen is minder huurtoeslag en daardoor financiële problemen. Ook daar ontbreekt soms de keus, laat je je kind op straat leven of kies je voor minder huurtoeslag en de gevolgen daarvan... Dit wakkert bij sommige bewoners een onrechtvaardigheidsgevoel aan. Anderen krijgen wel urgentie en ik of mijn kind niet. Tevens hebben reguliere woningzoekenden weinig kans om binnen redelijke tijd een woning te huren. Dit leidt tot toenemende onvrede. Dit maakt ons werk lastiger.

Het aandeel huurders met problemen loopt op. Meer bijzondere doelgroepen, meer mensen met bijzondere urgentie en steeds meer huishoudens met ambulante zorg die door corona in een zeker isolement terecht zijn gekomen door onvoldoende zorg en/of begeleiding. We lopen zelfs tegen situaties aan waarbij wij de indruk hebben dat zwaardere zorg noodzakelijk is (van een andere zorgaanbieder), maar wordt ontzegt omdat er economische belangen spelen. Verder hebben we te maken met suboptimale keuzes door tekorten in het sociaal domein.

We maken dit bespreekbaar in het veiligheidshuis met zorgpartners en gemeenten op basis van de Samenwerkingsconvenant Zorg- en Veiligheidshuis. Met dit samenwerkingsconvenant worden



afspraken rondom de samenwerking tussen verschillende partijen in het Zorg en Veiligheidshuis geformaliseerd en vastgelegd. Uit het Samenwerkingsconvenant blijkt duidelijk wie, met welk doel en met welke inzet deelneemt aan het Zorg- en Veiligheidshuis, alsook wie waarover, op welk niveau, regie voert en hoe besluitvorming plaatsvindt. Dit leidt tot verbetering. We weten bij welke partijen we moeten zijn en hebben door de gekozen rayonindeling met vaste medewerkers een steeds betere ingang bij deze partijen. Daarnaast zijn de nieuwe prestatieafspraken in de gemeente Medemblik over de gegevensdeling een positieve stap. Hiermee zijn we in staat om eerder en beter maatregelen te nemen.

Waar nodig gaan we samen met medewerkers van gemeenten op huisbezoek, bijvoorbeeld bij overlast en onrechtmatige bewoning. Daarin treden we samen op met medewerkers van burgerzaken die door de burgemeester worden aangewezen als toezichthouder en BOA's. Bewoners worden daarbij aangesproken op het niet naleven van de regels, zoals het inschrijven in het burgerregister en voorkomen van overlast. Tevens worden daarbij meteen afspraken gemaakt over de handhaving. Prima samenwerking!

Evaluatie pilot verwarde personen

Eind 2019 is Zorg- en Veiligheidshuis Noord-Holland Noord gestart met een pilot voor de aanpak van verwarde personen met een veiligheidsrisico. Kernelementen in deze aanpak zijn een gemeenschappelijke casusanalyse, langdurige procesregie, intensieve monitoring en maatwerk. Hiervoor werken professionals uit het gehele zorg- en veiligheidsdomein nauw met elkaar samen onder coördinatie van het Zorg- en Veiligheidshuis. Het Veiligheidshuis neemt de regie en zorgt voor structuur in de aanpak.

Onze eerste ervaringen zijn positief. Deze pilot zou eind 2020 worden geëvalueerd. Navraag leert dat dit nog niet is gebeurd en wordt doorgeschoven naar 2021.

Buurtbemiddeling

De gemeente Drechterland is in het voorjaar van 2019 met buurtbemiddeling gestart, samen met Stede Broec en Enkhuizen (SED) als een samenwerkingsproject met woningstichting Het Grootslag, Welwonen, de politie en Stichting Netwerk Hoorn. Het project wordt gefinancierd door de SED-gemeenten, woningstichting Het Grootslag en Welwonen. Stichting Netwerk voert de coördinatie van Buurtbemiddeling uit.

Buurtbemiddeling is de eerste optie om problemen of ruzies tussen bewoners op te lossen als zij daar samen niet uitkomen. Buurtbemiddeling is vooral toepasbaar bij irritaties of conflicten tussen buurtgenoten in de dagelijkse leefsfeer. Denk bijvoorbeeld aan onenigheid over geluidsoverlast, erfscheiding, tuin- en buitenproblemen, overlast door kinderen/ huisdieren, vernielingen, rommel bij de woning, stankoverlast, parkeeroverlast en bejegening (pesterijen, roddelen, discriminatie).

In 2020 hebben wij 52 zaken behandeld. Deze zaken zijn ondanks het wegvallen van een van de coördinatoren, de quarantaine en de Coronamaatregelen door de bemiddelaars opgepakt. Deze score is lager dan in 2019. Van de 43 afgesloten zaken is 61% op een positieve manier afgerond.



50% van het aantal aanmeldingen wordt door bewoners zelf gedaan. Het percentage zelfmelders is gestegen wat een goede ontwikkeling is. Bewoners zijn steeds beter op de hoogte van het bestaan van Buurtbemiddeling en weten deze mogelijkheid ook zelf te vinden.

Overzicht aanmeldingen buurtbemiddeling 2020 per kern en verwijzer

| Aanmeldingen per verwijzer | Totaal SED | Stede Broec | Enkhuizen | Drechterland |
|---|------------|-------------|-----------|--------------|
| Op eigen initiatief | 26 | 6 | 13 | 7 |
| Zelf gemeld - verwezen door politie | 8 | 7 | 1 | - |
| Zelf gemeld - verwezen door woningcorporatie | 6 | - | 6 | - |
| Gemeente | 4 | 1 | 1 | 2 |
| Woningcorporatie | 2 | - | - | 2 |
| Zelf gemeld – verwezen door gemeente | 2 | 2 | - | - |
| Zelf gemeld - verwezen door overige organisatie | 2 | 1 | 1 | - |
| Politie | 1 | - | - | 1 |
| Maatschappelijke dienstverlening | 1 | - | 1 | - |
| Totaal | 52 | 17 | 23 | 12 |

De 52 aanmeldingen betreffen in meerderheid (56%) bewoners van huurwoningen. Dit terwijl de verhouding tussen huur en koop in deze gemeenten circa 24 : 76 is. Van de 29 huurders die hebben aangegeven bij een corporatie te huren, is bekend dat ten minste 17 huurders bij Welwonen huren, 6 bij Het Grootslag en 3 bij De Woonschakel. Van 3 huurders is onbekend bij welke corporatie zij huren.

| Aard van de klacht | Totaal SED | Stede Broec | Enkhuizen | Drechterland |
|--|------------|-------------|-----------|--------------|
| Geluidsoverlast | 13 | 2 | 8 | 3 |
| Pesten/ treiteren/ schelden/ roddelen /lastig vallen/ verstoorde relatie | 11 | 5 | 4 | 2 |
| Tuin/ buiten problemen | 8 | 3 | 3 | 2 |
| Bedreiging/ Intimidatie | 5 | 3 | 1 | 1 |
| Parkeerproblemen | 2 | 2 | - | - |
| Overlast dieren | 2 | - | - | 2 |
| Overlast kinderen | 1 | - | 1 | - |
| Overige | 1 | - | 1 | - |
| Totaal | 43 | 15 | 18 | 10 |

Overlast

Verreweg de meeste overlast lossen we met onze eigen organisatie op. De indruk bestaat dat het aantal overlastsituaties van jaar tot jaar stijgt. Een aanzienlijk deel van deze kwesties wordt 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.



Zoals al een aantal keren aangestipt is samenwerking met netwerkpartners hierbij van groot belang. We investeren veel tijd en energie in onze netwerken zodat we partners op de momenten dat dit nodig is kunnen inzetten. Gelukkig gaat dit beter en beter.

We hebben in 2020 meer meldingen ontvangen over tuinoverlast, maar we hebben er minder aandacht aan besteed. Dit heeft te maken met corona. We zijn bewust minder bij mensen thuis geweest.

Huurachterstanden

De huurachterstanden zijn in 2020 iets opgelopen. De reden hiervan is het oplopen van de huurachterstand bij niet actieve contracten. De totale huurachterstand bedraagt 0,68% en de huurachterstand bij actieve contracten 0,48% (ultimo 2019: 0,52%). Keurige cijfers!

Ontruimingen

Het aantal ontruimingen is beperkt gebleven tot 3 huishoudens. We hebben daarbij nadrukkelijk rekening gehouden met corona. De ontruimingen die we desondanks hebben doorgezet waren allemaal in Wervershoof en betrof in alle gevallen alleenstaande mannen. Twee ontruimingen vonden plaats door huurachterstand, waarbij er geen enkele regeling mogelijk was met betreffende bewoners en een ontruiming door een combinatie van ernstige strafbare feiten en huurachterstand.

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 2020

| Omschrijving | 2020 |
|--|-----------|
| Beste Buurt Idee (BBI) | € 439 |
| Grootslag Ondersteuning Bijdrage (GOB) | € 1.701 |
| Overige leefbaarheidsbijdragen | € 392.151 |

In 2020 heeft het bestuur van De Driehoek 2 Beste Buurt Ideeën gehonoreerd van huurders van Het Grootslag.

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.



Wonen en zorg en maatschappelijk vastgoed

Kerninformatie 2020

Zorghuisvesting (wooneenheden)

| Sector / Locatie | Andijk | Hoogkarspel | Onderdijk | Venhuizen | Wervershoof | Hoorn | Totaal |
|----------------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Beschemd wonen GGZ | 20 | | 6 | | | 29 | 49 |
| Beschemd wonen VG | | 82 | 6 | | 19 | 20 | 127 |
| In- en aanleunwoning | 44 | 81 | | 24 | 38 | | 187 |
| Beschemd wonen PG | 32 | | | | 24 | | 56 |
| Totaal | 96 | 163 | 6 | 24 | 81 | 49 | 419 |

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

In het regeerakkoord heeft het kabinet vastgelegd dat verhuur van woningen aan kwetsbare huishoudens, anders dan op basis van een laag inkomen, ook een kerntaak is voor woningcorporaties. Verder stelt het kabinet dat het woningaanbod meebeweegt met de veranderende eisen en wensen, in financiële zin én afgestemd op doelgroepen als ouderen, alleenstaanden, vergunninghouders, starters en gehandicapten.



Voorts wijst het kabinet op het belang van inclusie: 'Mensen met een psychische stoornis moeten zoveel mogelijk meedoen in de samenleving. Voor GGZ-cliënten die buiten een instelling wonen, is een gezamenlijke aanpak nodig van gemeenten, zorgaanbieders en verzekeraars, met aandacht voor de omwonenden.'

Maatschappelijk gezien zijn dit volgens ons goede keuzes. Het is een bewijs van beschaving om goed voor de zwakkeren in onze samenleving te zorgen. Tegelijkertijd hebben sommige keuzes een behoorlijke impact, op de beschikbaarheid van woningen én onze organisatie. Immers, het grootste deel van de (toekomstige) zorgbehoevenden wordt teruggeworpen op eigen middelen en mogelijkheden. Dit stelt forse eisen aan ambulante zorg, begeleiding en de dienstverlening van partijen zoals wij.

Reductie van intramurale capaciteit in de ouderenzorg betekent dat de aard en de omvang van de zorg in verzorgingshuizen toeneemt; intensiever en specialistischer. Verzorgingshuizen veranderen in verpleeghuizen, wat niet of slecht aansluit bij oudere verzorgingshuizen. Steeds meer huizen komen in aanmerking voor sloop omdat het 'huis' ongeschikt is voor transformatie. Deze transitie stelt steeds hogere eisen aan alternatieve vormen van zorghuisvesting, de samenleving én het voorzieningenniveau in de dorpen. Waar dit mogelijk en wenselijk is, leveren wij hieraan een bijdrage.

Speerpunten voor 2020

In ons werkplan hebben we de volgende speerpunten genoemd:

-  We formuleren beleid voor vastgoedsturing van maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed
-  We nemen het initiatief om samen met gemeenten en zorgpartijen samenwerkingsafspraken op te stellen voor vraagstukken in de zorg, zowel t.a.v. het aanbod van woonvormen als de woonbegeleiding en de ondersteuning die nodig is als huurders in de problemen raken en daar niet op eigen kracht uitkomen.

Beleid vastgoedsturing maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed

We zijn er door tijdsgebrek (en onvoldoende prioriteit) niet in geslaagd om dit beleid op te stellen. Er is wel een belangrijke bouwsteen opgesteld, dat gebruikt kan worden voor gevraagd beleid. Op basis van een verzoek van het WSW is door onze organisatie een uitgebreide risico-inventarisatie opgesteld voor ons zorgvastgoed. Dit geeft per complex weer wat we verhuren, aan wie we verhuren en wat de toekomstperspectieven voor deze specifieke vastgoedcomplexen zijn.



De globale conclusies zijn dat de vraag naar zorgvastgoed de komende decennia toeneemt en dat een aanzienlijk deel van ons zorgvastgoed dermate flexibel gebouwd is dat dit vastgoed ook als reguliere wooneenheden dienst kunnen doen.

Voor een deel van ons maatschappelijk vastgoed vervullen we een gemeentelijke taak. Daarvoor hebben we goede afspraken gemaakt over het toekomstige gebruik. De toekomst van dit vastgoed hangt in belangrijke mate af van het maatschappelijk nut. We lopen daarover geen risico's en het vastgoedbeleid hangt hiermee direct samen.

Samenwerkingsafspraken gemeenten en zorgpartijen

Maatschappelijke samenwerking is een continu terugkerend thema in allerlei soorten overleg. Denk aan de uitwerking van de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties, het convenant uitstroom begeleid wonen en maatschappelijke opvang, samenwerking in het Zorg- en Veiligheidshuis en de lokale woonvisies.

In eerdergenoemde Actieagenda Wonen wordt de basis gevormd door intersectorale samenwerking. Op het terrein van leefbaarheid (vitale en leefbare buurten) is de volgende ambitie geformuleerd. ***'Zonder belemmeringen sectoroverschrijdend samenwerken: Om de beschreven gebiedsgerichte aanpak te laten werken moeten gemeenten, woningcorporaties, instellingen en marktpartijen gebiedsgericht en sector-overschrijdend kunnen samenwerken.'***

Wij zijn het volledig eens met deze ambitie. De vraag is echter hoe geef je dit in de praktijk vorm en welke samenwerkingsafspraken horen daarbij. Op verschillende onderdelen zijn de laatste jaren samenwerkingsafspraken gemaakt, met een groot aantal partners. Naast eerdergenoemde thema's in de eerste alinea van deze paragraaf, gaat het dan bijvoorbeeld om de samenwerking bij Vroeg Eropaf, het Regionale convenant schuldhulpverlening en Buurtbemiddeling. Verder hebben we samenwerkingsovereenkomsten met WonenPlus en Seniores Prioires.

Wat nog ontbreekt, is een integrale gebiedsvisie op wonen, welzijn en zorg. Zo'n gebiedsvisie zou de ontwikkelingen moeten beschrijven van de samenleving op het sociaal domein en partijen kaders en opdrachten moeten geven voor hun aandeel in de maatschappelijke opdracht die we met elkaar delen. De Actieagenda Wonen beschrijft deze maatschappelijke opdracht als volgt: ***'Goed wonen in leefbare wijken vraagt om het combineren van sociale maatregelen en fysieke ingrepen. Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar en met leefbaarheid verbonden. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een draagkrachtige omgeving wonen met een goede sociale en fysieke infrastructuur en als ze voldoende mogelijkheden hebben tot laagdrempelige participatie. Dit geldt bij uitstek voor mensen die kwetsbaar zijn of een zorgbehoefte hebben. Zo maken we wijken leefbaar, bevorderen we sociale cohesie en voorkomen we veel zorg- en hulpvragen. In veel wijken vraagt leefbaarheid extra aandacht.'***

In 2021 wordt de nodige aandacht besteed aan de uitwerking van de Actieagenda Wonen. Wij gaan ervanuit dat dit tot bruikbare afsprakenkaders leidt voor lokale toepassing. We volgen dit op de voet.



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 sommige verzorgingshuizen.

Sorghvliet Andijk

Verzorgingshuis Sorghvliet is een van deze locaties. Vanaf 2015 is bekend dat Omring dit verzorgingshuis afstoot. We hebben in 2020 een kleinschalige cluster voor beschermd wonen opgeleverd aan Omring voor verblijf en zorg van 32 cliënten.

Het 'oude' verzorgingshuis wordt tijdelijk bewoond door de cliënten van Gezinspaviljoen uit Bovenkarspel. Bij dit huis is ook sprake van herstructurering. Omdat Gezinspaviljoen geen wijkfunctie had, zoals Sorghvliet, zijn een groot aantal diensten voor de bewoners van de in- en aanleunwoningen in Andijk medio 2020 gestopt. Dit had een grote impact op de bewoners van de in- en aanleunwoningen en overige extramuraal wonende ouderen omdat zij alarmering, zorg en maaltijdvoorziening, dagverzorging en welzijn afnamen van Sorghvliet. Deze situatie heeft in het najaar tot extra verhuizingen geleid. Bewoners van in- en aanleunwoningen zijn verhuisd naar andere woonlocaties in de regio waar deze diensten wel worden geboden vanuit de naburige zorgaccommodatie.

In overleg met gemeente en lokale organisaties wordt getracht om (nieuwe) maatschappelijke steunstructuren te ontwikkelen vanuit de gemeenschap in Andijk. Deze moeten voorzien in de hulp en zorg aan ouderen en andere mensen met een zorgvraag in Andijk. Omdat nog niet duidelijk is wat er met het oude verzorgingshuisdeel gebeurt, staan deze ontwikkelingen nog op een laag pitje.

Geschetste situatie is voor ons aanleiding om een eigen volwaardige entree te realiseren voor de 21 inleunwoningen. Bewoners of visite die slecht ter been zijn, moeten nu gebruikmaken van de lift van het verzorgingshuis. Dat heeft de afgelopen periode tot problemen geleid, onder meer door coronamaatregelen die voor het verzorgingshuis golden.

PG- appartementen Wilgenhof Wervershoof

Op verzoek van Wilgaerden zijn de zelfstandige huurcontracten van deze appartementen omgeklapt naar intramuraal. Hiermee bestaan betere mogelijkheden om de intensieve en specialistische zorg die nodig is te kunnen bieden. Niet alle bewoners hebben direct ingestemd met deze wijziging. Een enkele bewoner vond het idee om een zelfstandige huurovereenkomst te hebben belangrijk voor de eigenwaarde. Eind van het jaar zijn 20 van de 24 huurovereenkomsten omgeklapt. De overige woningen volgen als die vrijkomen.

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.



Nieuwbouw zorgvastgoed

Naast genoemde 32 wooneenheden voor beschermd wonen in Andijk, hebben we 29 wooneenheden voor cliënten van Philadelphia in Hoorn opgeleverd. Het gaat om de doelgroep VG / GGZ.

De vergrijzing en dementie bij 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 Adviesraad (MAR). We zijn bezig met de voorbereiding van een project voor deze doelgroep in de gemeente Hoorn.

Samen goed oud worden is een trend die de afgelopen jaren steeds meer interesse heeft. Het zogenaamde 'knarrenhof' is daar een goed voorbeeld van. In de gemeente Hoorn zijn we momenteel betrokken bij zo'n project waarbij wij de beoogde verhuurder zijn voor woningen in de sociale huur en de middenhuur.

Uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO) en Begeleid Wonen (BW)

In 2018 is een convenant ondertekend voor de pilot uitstroom MO en BW 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.

Deze pilot is in de loop van 2020 omgezet naar een structurele overeenkomst. We hebben in 2020 slechts 2 woningen toegewezen voor dit doel. De reden hiervan is een combinatie van het zeer schaarse vrijkomende en geschikte aanbod (kleiner en goedkopere woningen) en de geringe belangstelling voor de landelijke dorpen waar wij verhuren. Hoogkarspel is de uitzondering op deze regel, wat te maken heeft met de aanwezigheid van een treinstation. Wij hanteren echter beleid voor de spreiding van mensen met een 'rugzakje'.

De ervaring in de regio leert dat er een grote voorkeur is voor een woning in een meer stadse omgeving zoals Hoorn en Enkhuizen. De huidige centrale opvanglocaties zitten in Hoorn en de mensen die daar verblijven zijn gewend aan het voorzieningenniveau van de 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 vooralsnog in de weg.

Kamergewijze verhuur dnoDoen

Begin van het jaar hebben we twee koopwoningen in Hoogkarspel ingezet voor kamergewijze verhuur. De huurder is dnoDoen, een organisatie die als kernactiviteit opvang, begeleiding en woonondersteuning biedt aan kwetsbare mensen in Noord-Holland die dak- of thuisloos zijn of dit dreigen te worden. De doelstelling van dit project is tijdelijke huisvesting met begeleiding te bieden aan kwetsbare mensen die onderweg zijn naar zelfstandige huisvesting. De kamerbewoners mogen in principe maximaal 14 maanden huren en moeten dan uitgeplaatst zijn.



Het afgelopen jaar zijn 4 huishoudens uitgeplaatst. Twee huishoudens door toekenning van urgentie, een huishouden omdat die voldoende inschrijftijd had en een jongere is naar een accommodatie van dnoDoen in Alkmaar verhuist.

De conclusie is dat uitstroom steeds moeizamer gaat door de krapte op de woningmarkt. Gevolg hiervan is bijvoorbeeld dat er een moeder met dochter op een kamer woont die vanaf februari 2020 op de wachtlijst staan van de uitstroomregeling via de Brede Centrale Toegang.

Behoud van de vitaliteit en leefkwaliteit van buurten, wijken en dorpen

In onze ondernemingsvisie stellen we dat 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.

Volgens de VNG gaat het daarin om de balans tussen de juiste en voldoende voorzieningen en wijken met actieve bewoners die (financieel) zelfredzaam zijn, een goede (arbeids)participatie kennen, wel of niet in verenigingsverband georganiseerd zijn en bijdragen aan de eigen leefomgeving.

De pijnlijke gevolgtrekking uit beide beschrijvingen is dat huurders van sociale huurwoningen in een achterstandsituatie verkeren. Inmiddels weten we dat we als organisatie niet of nauwelijks in staat zijn om wezenlijke veranderingen tot stand te brengen in het woon- en leefklimaat in buurten en wijken. Dit heeft mede te maken met de veranderende 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 tijd, middelen en een expliciete maatschappelijke opdracht om ons intensief met leefbaarheidsvraagstukken bezig te houden.

Maatschappelijk- en bedrijfsmatig vastgoed

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.

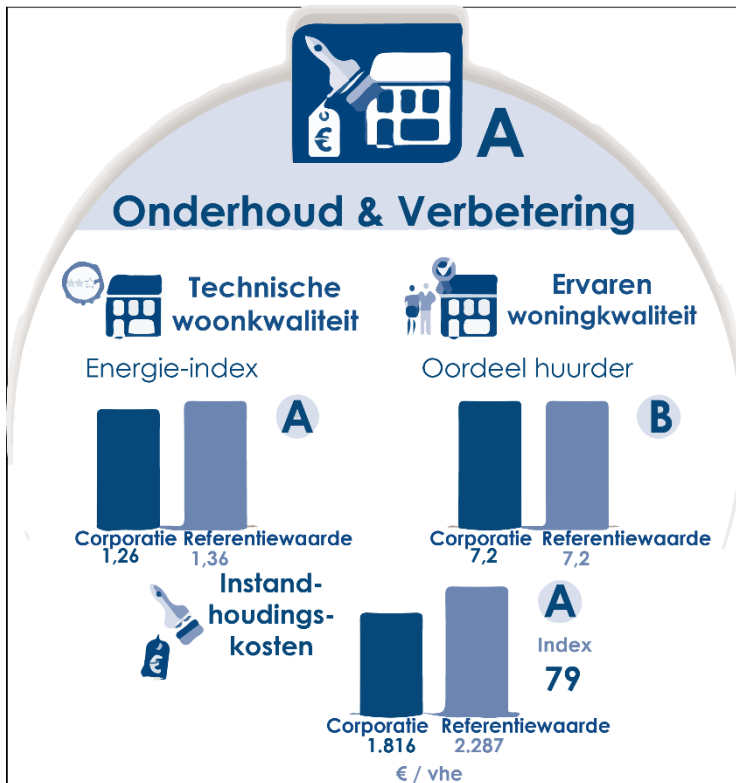
Het dorpshuis, de MFA en De Schoof zijn de thuisbasis van een groot aantal verenigingen. Daarnaast vinden er verschillende sociaal-culturele activiteiten plaats. Het MFA in Zwaagdijk-Oost herbergt ook



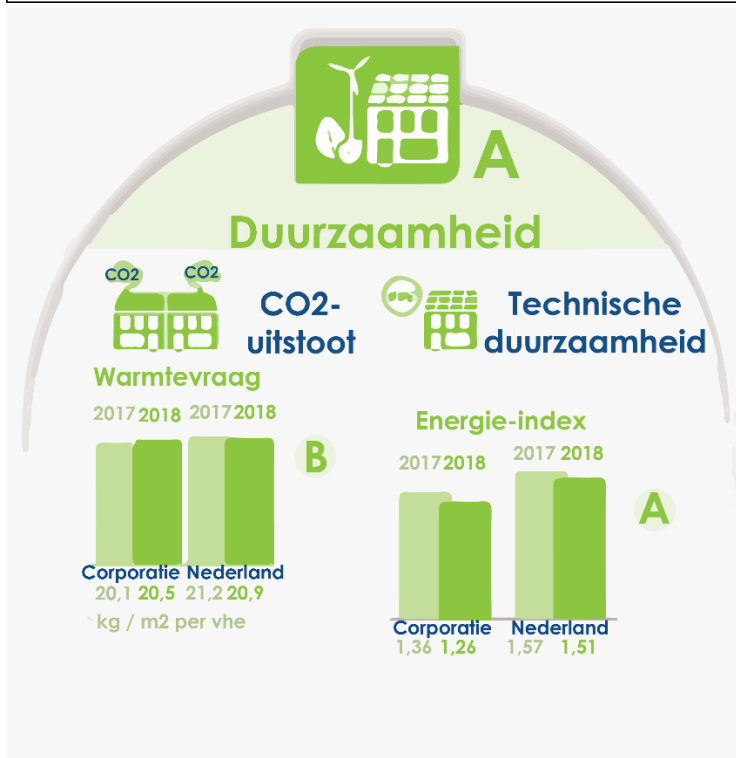
het dorpshuis van de gemeenschap; naast de kerk de enige openbare gemeenschapsvoorziening in Zwaagdijk-Oost. Verder herbergt de MFA een basisschool, kinderopvang en een sportzaal. De buurtsuper in Onderdijk hebben we ooit op initiatief van de ouderenbond in Onderdijk overgenomen.

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

Vastgoed, onderhoud en verduurzaming



Aedes benchmark 2020 - Onderhoud & verbetering en Duurzaamheid





Woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Drechterland** 31-12-2020

| Woningtype / kern | Hoogkarspel | Westwoud | Oosterblokker | Venhuizen | Totaal |
|---|-------------|------------|---------------|-----------|--------------------|
| Eengezinswoning | 262 | 58 | 46 | - | 366 |
| Levensloopbestendige woning | 86 | 35 | 6 | - | 127 |
| Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens | 173 | 18 | 12 | - | 203 |
| Seniorenwoning | 195 | 12 | 21 | 78 | 306 |
| TOTAAL | 716 | 123 | 85 | 78 | 1.002 |
| <i>Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2019)</i> | 19,8% | 18,6% | 14,5% | n.v.t. | 19,0% ⁷ |

Woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Medemblik** 31-12-2020

| Woningtype / kern | Andijk | Wervershoof | Onderdijk | Zwaagdijk-Oost | Totaal |
|---|------------|--------------------|-----------|----------------|--------------|
| Eengezinswoning | 271 | 343 | 38 | 15 | 667 |
| Levensloopbestendige woning | 48 | 63 | 13 | 4 | 128 |
| Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens | 94 | 138 | 20 | - | 252 |
| Seniorenwoning | 167 | 150 | 17 | 11 | 345 |
| TOTAAL | 580 | 694 | 88 | 30 | 1.392 |
| <i>Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2019)</i> | 19,8% | 21,8% ⁸ | | 6,7% | 20,0% |

Woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Hoorn** 31-12-2020

| Woningtype / kern | Hoorn |
|--|-----------|
| Eengezinswoning | - |
| Levensloopbestendige woning | - |
| Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens | 15 |
| Seniorenwoning | 36 |
| TOTAAL | 51 |

⁷ Genoemd percentage is het aandeel sociale huurwoningen in de kernen Hoogkarspel, Oosterblokker en Westwoud.

⁸ Onderdijk wordt door de gemeente niet als aparte woonkern gezien.



Woningbezit woningstichting Het Grootslag naar **huurprijsniveau** 31-12-2020

| Huurprijsniveau | Drechterland | % | Medemblik | % | Hoorn | % | Totaal % |
|---------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-----------|-------------|-------------|
| <= € 432,51 | 154 | 13,9 | 170 | 11,5 | - | - | 12,3 |
| > € 432,51 en <= € 522,50 | 235 | 21,2 | 420 | 28,5 | - | - | 24,9 |
| > € 522,50 en <= € 619,01 | 591 | 53,5 | 772 | 52,4 | 43 | 81,1 | 53,4 |
| > € 619,01 en <= € 663,40 | 72 | 6,5 | 58 | 3,9 | 9 | 17,0 | 5,3 |
| > € 663,40 en <= € 737,14 | 51 | 4,5 | 54 | 3,7 | 1 | 1,9 | 4,0 |
| > € 737,14 | 4 | 0,4 | - | - | - | - | 0,1 |
| Totaal | 1.107 | 100% | 1.474 | 100% | 53 | 100% | 100% |

* (exclusief intramuraal en onzelfstandig zorgvastgoed, inclusief zelfstandig zorgvastgoed)

Woningaantallen naar bouwjaar en gemiddelde Energie Index, ultimo 2020 (excl. intramuraal)

| Bouwjaar | Aantal woningen | Cumulatief | Cumulatief % | Gemiddelde Energie Index ultimo 2020 |
|-----------|-----------------|------------|--------------|--------------------------------------|
| < 1945 | 8 | 8 | 0,3 | 1,79 |
| 1945-1959 | 88 | 96 | 3,7 | 1,52 |
| 1960-1969 | 361 | 457 | 17,5 | 1,28 |
| 1970-1979 | 692 | 1.149 | 44,0 | 1,38 |
| 1980-1989 | 522 | 1.671 | 64,1 | 1,27 |
| 1990-1999 | 330 | 2.001 | 76,7 | 1,01 |
| 2000-2009 | 376 | 2.377 | 91,1 | 0,86 |
| > 2010 | 231 | 2.608 | 100 | 0,81 |



Inleiding

De opgaven voor onze vastgoedportefeuille zijn groot. Er moeten veel meer woningen worden gebouwd, die woningen moeten gasloos zijn en de huidige woningvoorraad moet worden verduurzaamd richting CO2-neutraal in 2050. Verder moeten we bij de bouw en verbetering van woningen steeds meer uitgaan van circulair bouwen/verbeteren.

Uitbreiding vindt voor een deel plaats via herstructurering. Dit heeft uiteraard grote impact op het leven van de zittende huurders. Demografische ontwikkelingen vragen om meer kleinere en toegankelijke woningen.

Uitvoeringstechnisch hebben we te maken met oplopende productiekosten, een oplopend tekort aan vakmensen en verschillende milieuaspecten.

Speerpunten voor 2020

In ons werkplan hebben we de volgende speerpunten genoemd:

Vastgoedontwikkeling

- ✓ We realiseren en verhuren:
 - 29 appartementen Jac. Bloemhof in Hoorn, voor cliënten van Philadelphia (VG / GGZ)
 - 32 appartementen Beschermd wonen, Sorghvlietlaan in Andijk, voor cliënten van Omring (OZ)
 - 12 BeBo's, Reigersborg-Noord in Hoogkarspel (een- en tweepersoons huishoudens)
 - 15 appartementen Bangert-Oosterpolder in Hoorn (een- en tweepersoons huishoudens)
- ✓ We sluiten een sloopovereenkomst met de bewoners van 15 kleine tweekamerwoningen aan de Julianastraat en Tuinstraat in Hoogkarspel, om plaats te maken voor nieuwbouw
- ✓ We doen onderzoek naar de transformatiemogelijkheden in de bestaande vastgoedportefeuille (optoppen, splitsen, e.d.)
- ✓ We gaan in overleg met gemeenten om een visie te ontwikkelen voor buurten en wijken i.v.m. toekomstige herstructurering
- ✓ We doen bewoners van Koopzeker- en Slimmer Kopen® woningen, die in de wensportefeuille het scenario verkoop hebben, het voorstel om deze koopvorm om te zetten in definitieve koop
- ✓ We onderzoeken de mogelijkheden van woningbouw voor middeninkomens
- ✓ We oriënteren ons op de mogelijkheden om bestaand bezit te verhuren aan middeninkomens

Onderhoud

- ✓ Vaststellen ingreepniveaus voor vastgoed dat onderdeel is van onze verkoop- en herstructureringsportefeuille
- ✓ Invloed vanuit planmatig- en dagelijks onderhoud op PvE en uitvoering nieuwbouw vanuit het oogpunt om klachten en kosten bij het beheer te beperken



- ✓ We maken keuzes voor de herwaardering van de energieprestaties van gebouwen (volgens NTA 8800)
- ✓ Aandacht voor Milieuwet en dan met name de invloed van onderdelen als Flora- en Faunawet op onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouw: 'hoe kunnen we ervoor zorgen dat we samen met gemeenten het proces kunnen versnellen'

Duurzaamheid

- ✓ Uitwerken duurzaamheidsaanpak op complexniveau, volgens de interne routekaart
- ✓ Aandacht voor de communicatie met huurders over de verduurzamingsaanpak aan hun woning (wat doen we en wanneer doen we dat?)
- ✓ We leveren een bijdrage aan de voorlichting van huurders over de mogelijkheden en de verdiensten van duurzaam gedrag en energiebesparing

Realisatie speerpunten vastgoedontwikkeling

- Genoemde 88 wooneenheden zijn allemaal opgeleverd en verhuurd.
- Met de bewoners van de 15 woningen aan de Julianastraat en Tuinstraat is een Sociaal Plan overeengekomen. Voor de meeste bewoners is inmiddels vervangende huisvesting geregeld.
- Onderzoek naar transformatiemogelijkheden (optopping, splitsing, e.d.) in de bestaande vastgoedvoorraad is verplaatst naar 2021.
- In de nieuwe prestatieafspraken met gemeenten Drechterland en Medemblik is opgenomen om een gezamenlijke visie te ontwikkelen voor de gewenste ontwikkeling van buurten en wijken.
- We hebben er vooralsnog van afgezien om bewoners van Koopzeker- en Slimmer Kopen® woningen het voorstel te doen om deze koopvorm om te zetten in definitieve koop. De reden hiervan is de beperking van de omvang van kasstromen van niet-DAEB activiteiten.
- Onderzoek naar de mogelijkheden van woningbouw voor middeninkomens en de verhuur van bestaand bezit aan middeninkomens is verschoven naar 2021.

Realisatie speerpunten onderhoud

- Voor de ingreepniveaus voor vastgoed dat onderdeel is van onze verkoop- en herstructureringsportefeuille hebben we besloten dat het reguliere onderhoud aan woningen gewoon volgens de gebruikelijke cycli wordt uitgevoerd. Zodra herstructureringsprojecten volgens de MJOB voorbijkomen, worden daarover praktische afspraken gemaakt.
Voor verduurzamingsingrepen wordt bij noodzakelijke dakrenovatie voor een conservatief verduurzamingsniveau gekozen (iets minder dan optimaal). Voor de gevels van verkoopwoningen zijn geen ingrepen nodig voor 2030. Daarna beoordelen we de ingreepniveaus op basis van de dan mogelijke technieken.
- Het PvE van nieuwbouwplannen wordt inmiddels nauwkeuriger en breder beoordeeld vanuit oogpunt van toekomstig planmatig- en dagelijks onderhoud.
- In 2020 hebben we de woningen waar tot en met 2024 het energielabel verloopt, laten herwaarderen. Deze labels gaan weer 10 jaar mee. Een uitzondering hebben we gemaakt



voor de woningen waar de labeling de komende jaren moet worden ververst i.v.m. ingrepen. Deze woningen worden volgens NTA 8800 gewaardeerd.

- We hebben het afgelopen jaar getracht om de werking van de Flora- en Faunawet op onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouw te versnellen. Dit is slechts ten dele gelukt. We hebben geen invloed op de richtlijnen die we hiervoor moeten volgen. De problemen die we in de gemeente Drechterland ervoeren (lange wachttijden, het onnodig voorschrijven van allerlei vervolgonderzoek en -beoordelingen), zijn in de loop van het jaar weggenomen. Interne evaluatie bij de gemeente heeft ervoor gezorgd dat het ambtelijk overleg verbeterd is. Deze situatie speelde niet bij de gemeente Medemblik.

Realisatie speerpunten duurzaamheid

- Jaarlijks wordt in het begin van het jaar de routekaart naar CO₂-neutraal vastgoed in 2050 geactualiseerd. We hebben er in de loop van het jaar voor gekozen om de aanpak af te stemmen op bouwjaarklassen. Daarmee ontstaat een concreter beeld voor de toekomstige uitvoering. Voor de komende 10 jaar hebben we hiermee een specifiek beeld over de ingreepniveaus van de verschillende complexen. Dit is vastgelegd in de meerjaren duurzaamheidsbegroting (MDJB) en de complexbeheerplannen. Voor de jaren daarna zijn grovere inschattingen gemaakt.
- Er is, behoudens voor de complexen waar dit de komende periode speelt, nog weinig aandacht geweest voor de communicatie met huurders over de verduurzamingsaanpak aan hun woning. Dit heeft onze aandacht.
- De gemeenten Drechterland en Medemblik hebben gebruikgemaakt van de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) voor de voorlichting aan huurders en eigenaar-bewoners over energiebesparing in hun woning. In Medemblik participeren we in een projectgroep dat hiervoor initiatieven initieert. Gemeente Drechterland wil hiermee starten in de loop van 2021.

Vastgoedsturing

In 2021 actualiseren we zowel de Opgaven en Kaders voor onze vastgoedsturing als de Wensportefeuille. De Opgaven en Kaders zijn inmiddels in concept gereed en begin 2021 besproken binnen de RvT-commissie Vastgoed en Wonen. De essentie is dat we tot 2030 een forse nieuwbouwopgave hebben in zowel Drechterland als Medemblik. De nadruk ligt daarbij op betaalbare, kleinere en toegankelijke woningen. We sluiten de bouw van eengezinswoningen daarbij niet uit. Indicatief gaat het voor ons om circa 375 woningen in de gemeente Drechterland en circa 250 woningen in de gemeente Medemblik. Deze aantallen zijn exclusief de mogelijke extra nieuwbouw die uit het Bod van de regio's Holland boven Amsterdam voortkomt.

In Drechterland wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe lokale woonvisie. Het is onzeker of de politiek groen licht geeft voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van het OV-knooppunt in Hoogkarspel-zuid. Volgens ons is dat een noodzakelijke keus om iets te doen aan de enorme woningvraag in Drechterland. We verwijzen hierbij naar het hoofdstuk over verhuur en de separate verhuurrapportage over 2020.



Duurzaamheid

In 2020 hebben we de routekaart naar CO₂-neutraal in 2050 vastgesteld met daarbij de eerste versie van de bijbehorende Meerjaren Duurzaamheidsbegroting (MJDB). Vanaf 2021 werken we die verder uit en werken we aan een goede integratie met de Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB). Omdat we zoveel mogelijk de elementenaanpak blijven hanteren zijn deze twee onlosmakelijk met elkaar verbonden. Door de MJDB jaarlijks te actualiseren houden we duidelijk zicht op de haalbaarheid van de energietransitie, met name t.a.v. de kosten daarvan en de eventuele restopgaaf.

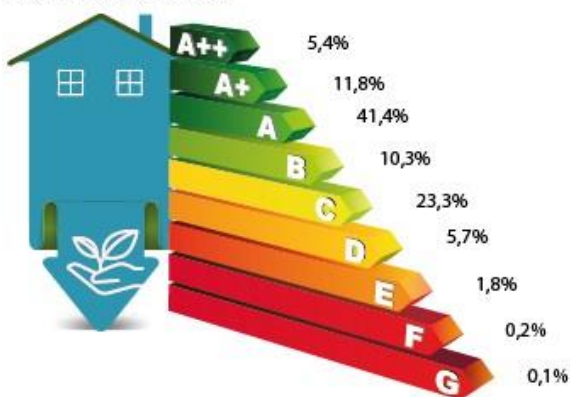
We zijn er niet zeker van dat we de komende decennia de elementenaanpak consequent volgen. Nu we ook de gevels van ons oudere woningbezit beter willen isoleren is telkens de vraag of we daarbij ook de kozijnen vervangen. Deze zijn door ons intensieve onderhoudsprogramma van de afgelopen 20 jaar doorgaans nog in goede staat. Het kan zelfs zo zijn dat isolatieglas eerder aan vervanging toe is dan het kozijn zelf. Zo lopen we er tegenaan dat voor gevels geldt dat het ene onderdeel wel onderhoud of verduurzaming nodig heeft en het andere onderdeel niet. In zo'n geval kan het voor komen dat we er toch voor kiezen om kozijnen te vervangen terwijl het onderhoud technisch niet strikt noodzakelijk is.

Ondertussen blijven we doorgaan met de reeds geplande dakrenovaties, het isoleren van vloeren en plaatsen van pv-panelen. Ook vervangen we de cv-ketels voor (hybride) warmtepompen.

We hebben in bijna 280 woningen de gasaansluiting in de keuken verwijderd en voorzieningen gemaakt voor inductie koken. We hebben in 239 woningen een hybride warmtepomp geplaatst. We hebben in 3 woongebouwen de verlichting vervangen door LED verlichting. Op 5 woongebouwen hebben we pv-panelen aangebracht voor de centrale voorzieningen.

Stand van zaken Energie Index (EI)

Energie Index Ultimo 2020



Volgens het Convenant Energiebesparing Huursector mag de Energie Index eind 2020 maximaal 1,40 bedragen. Deze norm hebben we begin 2019 gerealiseerd. De index bedraagt 1,18 op 31 december 2020. Vanaf 1 januari 2021 worden de energielabels berekend met een nieuwe systematiek, de NTA 8800 waarbij de energievraag per m² wordt berekend. Per 1 januari 2021 hebben onze woningen een gemiddelde van 162 kWh/m²/jaar. Daarmee is het gemiddelde energielabel bijna label A.



Zonnepanelen

Tot en met 2020 zijn op 787 woningen zonnepanelen geplaatst, goed voor 6.233 panelen (tot en met 2019: 551 woningen en 4.582 panelen). Plaatsing van zonnepanelen levert een goede bijdrage aan verduurzaming en de verlaging van woonlasten.

Effectief en efficiënt onderhoud

We hebben de afgelopen jaren maatregelen genomen om sneller, goedkoper en beter onderhoudswerk te kunnen leveren. Er zijn verschillende omstandigheden (bijvoorbeeld corona, milieuaspecten en onvoldoende vakmensen in de bouw en installatietechniek) waardoor sneller en goedkoper niet goed lukt, maar beter onderhoudswerk is een harde voorwaarde.

Een aantal voorbeelden van deze aanpak zijn:

- 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.

Effectief en efficiënt handelen staat soms op gespannen voet met regels, in ons geval de Wet natuurbescherming. Vanaf 2017 laten we onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren i.v.m. dakrenovatie. Op basis van de onderzoeksresultaten nemen we maatregelen voor de bescherming van (mogelijk) aanwezige vogelsoorten, voor en na de dakrenovatie. Dit gaat gepaard met intensief overleg met de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD) over de aanpak en de preventie maatregelen. Het gevolg hiervan is dat de renovatie van daken niet altijd volgens de beoogde planning kan worden uitgevoerd. We kunnen daken nu alleen nog maar renoveren tussen half oktober en half maart. Dat is met het oog op de weersomstandigheden niet de meest gunstige tijd.

Dagelijks onderhoud

Onder het 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 € 718.000 (€ 850.000 minus de opbrengsten van € 132.000 aan serviceabonnementen). De werkelijke uitgaven bedroegen € 705.500 (€ 839.000



minus € 133.500 opbrengst van serviceabonnementen). Naast de reguliere uitgaven voor reparatie en serviceonderhoud was in 2020 sprake van:

- stormschades aan pannendaken
- vervanging van lekke beglazing
- storing aan atriumdaken

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

We hebben voor onze huurders een serviceabonnement ingevoerd. Met dit abonnement dekken we tal van onderhoudselementen die wettelijk voor rekening van huurders komen. We berekenen twee zaken door, namelijk de kosten voor het rioolonderhoud (huurdersaandeel) van € 1,50 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 eind 2020:

- ontstoppingsfonds riolering 2.678
- glasfonds 2.532
- overig huurdersonderhoud 2.666

Mutatieonderhoud

We richten ons met de aanpak van mutatiwerkzaamheden vooral op de nieuwe bewoner(s). Het grote voordeel is dat nieuwe bewoners een stem hebben in de werkzaamheden die we uitvoeren. Deze maatwerkaanpak 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 2020 bedroeg € 185.000 terwijl er in totaal € 181.750 is uitgegeven. Dit ondanks de aanzienlijk lagere mutatiegraad. Per woning is ongeveer € 913 uitgegeven.

Planmatig onderhoud en woningverbetering

Onder planmatig onderhoud vallen een groot aantal verschillende werksoorten. Een globaal overzicht van de activiteiten in 2020:

- **Buitenschilderwerk.** Er is bij 332 woningen een complete schilderbeurt uitgevoerd. Bij 457 woningen is een controlebeurt schilderwerk uitgevoerd. Waar nodig is gelijktijdig reparatie aan kozijnen, ramen en deuren uitgevoerd.
- **Cv-ketels.** Er zijn 49 cv-ketels vervangen door een nieuwe cv-ketel. Daarnaast is in 81 woningen een hybride warmtepomp geplaatst en bij 60 woningen zijn we overgegaan op all electric.
- **Badkamerrenovatie.** Er zijn 31 badkamers gerenoveerd, verspreid over allerlei complexen. Daarnaast is bij twee woningen de te kleine badkamer verplaatst naar de kleinste slaapkamer. Dit komt het wooncomfort en de verhuurbaarheid met het oog op de toekomst ten goede.



- **Keukenrenovatie.** Er zijn 66 keukens gerenoveerd. Een mooie prestatie gezien de omstandigheden (maar 2 keukens minder dan in 2019).
- **Controleren van de draainaden bij ramen en deuren vooruitlopend op het schilderwerk.** Deze werkzaamheden zijn niet uitgevoerd met het oog op de coronamatregelen (veel adressen, met relatief veel bewonerscontacten).

Verduurzaming

De begroting van € 1.500.000 (kasstroom exclusief dakrenovaties) voor bouwkundige duurzaamheidsmaatregelen is bijna in zijn geheel uitgegeven voor:

- Vervangen van verlichting in centrale ruimten van woongebouwen door LED-verlichting
- Installeren hybride warmtepompen
- 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 geen kosten in rekening gebracht bij onze huurders.

Daarnaast is € 908.000 uitgegeven aan dakrenovaties. Een deel van deze werkzaamheden wordt begin 2021 afgerond.

Opgeleverde nieuwbouw

We hebben conform de planning 88 woningen opgeleverd in 2020. Al deze woningen zijn gasloos. 85 woningen hebben een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens.

29 appartementen Jac. Bloemhof in Hoorn

Voor cliënten van Philadelphia (VG / GGZ) hebben we 29 zelfstandige 2-kamerappartementen opgeleverd in de Kersenboogerd. In deze kleinschalige woon-/zorgcluster is 24 uur per dag zorg en begeleiding aanwezig.

32 appartementen Sorghvlietlaan in Andijk

Voor cliënten van Omring hebben we 32 2-kamerappartementen opgeleverd voor beschermd wonen. Hierbij is sprake van intramurale zorg en verblijf (PG).

12 beneden/bovenwoningen Reigersborg-Noord in Hoogkarspel

Voor een- en tweepersoons huishoudens hebben we deze gestapelde BeBo's gerealiseerd. Daarmee komen we tegemoet aan de enorme vraag naar kleinere en toegankelijke woningen.

15 appartementen Bangert-Oosterpolder in Hoorn

Boven het nieuwe gezondheidscentrum, naast een kleinschalig winkelcentrum, hebben we 15 twee- en driekamerappartementen opgeleverd voor een- en tweepersoons huishoudens. Ook hiermee komen we tegemoet aan de enorme vraag naar kleinere en toegankelijke woningen.



Nieuwbouw in uitvoering

We hadden aan het einde van het jaar geen nieuwbouwwoningen in uitvoering. Dit hebben we heel erg lang niet meegemaakt en het geeft aan hoe lastig het is om de benodigde uitbreiding te kunnen realiseren.

Nieuwbouw in ontwikkeling

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

11 appartementen boven de MFA, Westwoud

Momenteel wordt de realisatie van een MFA in het centrum van Westwoud voorbereid. In Westwoud bestaat behoefte aan uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Met het oog op de vergrijzing en de zorgtransitie, het liefst toegankelijk. De uitkomst van de plannen is de realisatie van 11 appartementen. Als alles goed gaat, komen deze appartementen medio 2022 beschikbaar.

Aansluitend de oplevering van deze appartementen starten we met de herstructurering van Woudlust. De appartementen kunnen dan dienst doen als wisselwoning.

Realisatie 18 BeBo's, Reigersborg-Zuid, Hoogkarspel

We zijn met de gemeente in gesprek over de bouw van 18 gestapelde huurwoningen in bestemmingsplan Reigersborg-Zuid 5. We mikken op de start van de bouw in het vierde kwartaal van 2021.

18 appartementen Reaal, Hoorn

Samen met Esdege-Reigersdaal zijn we voornemens om in Hoorn een woon-/zorgvoorziening te realiseren voor ouderen met een beperking (VG) én zware zorg die niet passen in de reguliere ouderenzorg. Het gaat momenteel om 18 intramurale zorgappartementen. Aanvankelijk was het plan om hier 28 appartementen te realiseren. In verband met hinderwetomstandigheden is dit aantal verlaagd tot 18. De bouw start waarschijnlijk in 2022.

16 appartementen Asonia-terrein Andijk

Een aantal bewoners van Andijk heeft ons en de Toekomst Bouw gevraagd te helpen een appartementencomplex te bouwen waarbij ze het 'knarrenhof' idee volgen. Het plan bevat 32 appartementen wat deels als huur (sociaal en middenhuur) en deels als koopappartementen moet worden opgeleverd. De gemeente staat positief tegenover dit idee. Het complex moet gebouwd worden op het voormalige Asonia-terrein naast Dorpshuis Centrum. Start bouw vindt op z'n vroegst in 2022 plaats.

6 grondgebonden eengezinswoningen Asonia-terrein Andijk

Het voormalige Asonia-terrein wordt in navolging van de appartementen ook verder ontwikkeld. Doel is om hier een zeer duurzame wijk te bouwen met woningen volgens het Nero Zero concept. 6 van die woningen zullen door ons verhuurd worden.



7 tiny houses Asonia-terrein Andijk

De gemeente Medemblik heeft ons benaderd om flexibele woningen van ongeveer 40m² te realiseren, waarbij de woningen 10 tot 15 jaar staan en dan worden verplaatst naar een andere locatie.

Realisatie van de 3 bovengenoemde projecten in Andijk is sterk afhankelijk van de keuzes die gemeente Medemblik de komende tijd gaat maken.

Zelfstandig woonproject voor jongeren met autisme

Door een initiatiefgroep van ouders en een jonge vrouw met autisme zijn we benaderd om 6 tot 8 tweekamerappartementen te realiseren voor de doelgroep met Autisme spectrum syndroom (ASS). De betreffende jonge mensen zijn prima in staat om zelfstandig te kunnen wonen. Ze hebben door hun 'beperking' echter veel last van contactgeluiden. Hierdoor kunnen ze feitelijk niet goed wonen in een reguliere woning. We zijn met de gemeente Drechterland in gesprek over een geschikte locatie voor dit project.

Een locatie in Reigersborg-Zuid V is inmiddels afgeketst op stedenbouwkundige randvoorwaarden in combinatie met de kavelprijs.

Knarrenhof Drechterland en Hoorn

Op verschillende locaties in ons werkgebied zijn initiatieven ontstaan om een Knarrenhof (Hoogkarspel en Hoorn) of iets soortgelijks (Andijk) te realiseren. De opzet is dat het combinatieprojecten worden van sociale huur, middenhuur en koop. De projecten in Andijk en Drechterland bevinden zich nog in de oriëntatiefase. Het project Hoorn nadert de uitvoeringsfase.

Wij hebben voor genoemde projecten onze medewerking toegezegd.

Herstructurering

26 appartementen Herstructurering Tuinstraat / Julianastraat, Hoogkarspel

Met de bewoners van de te slopen 15 huurwoningen hebben we een Sociaal Plan afgesproken. De meeste bewoners zijn reeds verhuisd. De woningen worden momenteel tijdelijk verhuurd op basis van de Leegstandswet. Gezien de unieke locatie, dichtbij het centrum en het treinstation vervangen we deze woningen voor 26 appartementen. Inmiddels hebben we twee gesprekken gehad met omwonenden. De input uit deze gesprekken verwerken we in een concreet ontwerp voor de nieuwbouw. Thans wordt een veldonderzoek naar de flora en fauna verricht. Na de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging, start de bouw eind 2021 / begin 2022.

Herstructurering Woudlust, Westwoud

We zijn met de gemeente Drechterland en de dorpsvertegenwoordigers van Westwoud al geruime tijd in gesprek over de realisatie van een aantal woningen in het dorp voor jongeren/starters. Daarin wordt ook gesproken over de ontwikkelingen rondom de voetbalvelden en de mogelijkheden van het terrein daarvoor met de huidige 18 voormalige seniorenwoningen. Alle opties staan nog open, maar de kans is groot dat hier herstructurering gaat plaatsvinden. Vooralsnog nemen we de bouw van 18 nieuwe sociale huurwoningen op.



Financiële continuïteit

Inleiding

Om onze maatschappelijke taak langdurig zelfstandig te kunnen uitvoeren is een goede financiële basis nodig. Deze hebben we, maar voorzichtigheid is geboden: de financiële opgaven en verplichtingen voor de komende jaren zijn groot en de beschikbare financiële ruimte is beperkt. 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 en zorgen we ervoor dat ook we in de toekomst een betaalbaar thuis kunnen bieden voor onze doelgroep.

De trend van stijgende heffingen blijft zich voortzetten, grotendeels gedreven door de stijgende woningprijzen en gemeentelijke tekorten: verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en lokale belastingen en heffingen nemen elk jaar toe. Dit zorgt voor een steeds grotere druk op onze financiële mogelijkheden, zeker in combinatie met de stijgende uitgaven voor verduurzaming en de zorg voor de betaalbaarheid. In dit spanningsveld streven we er naar ons vermogen zo efficiënt en effectief mogelijk 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 meerjaren begroting 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) 2020-2024 heeft het WSW in 2020 aangegeven dat Het Grootslag onveranderd kredietwaardig is.

Financiële ontwikkelingen en belemmeringen

De invloed van externe factoren op onze financiën blijft toenemen. Deze invloed uit zich niet alleen in de omvang van uitgaven en investeringen, maar ook steeds meer in de timing van ervan. Op fiscaal gebied loopt nog steeds een discussie met de Belastingdienst over de fiscale onderhoudsvoorziening. Hierin zijn we niet de enige, meerdere woningcorporaties zitten in een gelijksoortige situatie. Op dit moment is nog niet duidelijk wat de gevolgen zullen zijn voor de te betalen vennootschapsbelasting en de timing van ervan.

Zoals eerder in dit verslag genoemd willen wij graag nieuwe woningen realiseren, om tegemoet te komen aan de enorme vraag. Het ontwikkelen van nieuwbouwplannen verloopt echter moeizaam, evenals het verkrijgen van locaties voor nieuwbouw in de kernen waar wij actief zijn. Hierdoor is de omvang en timing van de nieuwbouwwitgaven onzeker.

Ook bij uitgaven voor dakrenovaties zijn we afhankelijk van externe factoren: hier heeft de Natuurwet grote invloed op de timing van de werkzaamheden, in combinatie met de beperkt beschikbare capaciteit bij de aannemers. Van de dakrenovaties die we gepland hadden voor uitvoering in 2018 hebben we de eerste werkzaamheden pas eind 2020 uit kunnen voeren.

Vanaf 2020 zien we ook een sterkere bemoeienis van de overheid met ons huurbeleid. In 2020 is in het Sociaal Huurakkoord een huurverlaging of huurbefriezing afgesproken voor huurders met een laag inkomen en een relatief hoge huur. Dit is in 2021 verder uitgewerkt naar een wettelijke eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en een relatief hoge huur én een generieke huurbefriezing per 1 juli 2021. Vanwege ons gematigde huurbeleid heeft dit slechts een beperkte impact op onze huuropbrengsten (in 2020 hebben we voor een 12-tal huurders huurbefriezing toegepast; in 2021 kennen we naar verwachting aan hooguit 70 huurders huurverlaging toe). De korting op de verhuurderheffing die de overheid geeft ter compensatie van de huurmaatregelen, levert bij ons een groter voordeel op dan het effect van de lagere huuropbrengsten. Per saldo is dus sprake van een financieel voordeel, maar dergelijke generieke maatregelen betekenen wel een grotere administratieve lastendruk én ze beperken onze ruimte voor specifiek maatwerk. Omdat de meeste huurders recht hebben op huurtoeslag, is hun voordeel



beperkt: de lagere huur betekent ook een lagere huurtoeslag. Om hun woonlasten omlaag te brengen zijn zij veel meer gebaat bij verduurzaming van hun woning. Daar blijven we ons voor inzetten de komende jaren.

Investeringsen

Ook in 2020 investeren we volop in ons bestaand bezit en in nieuwbouw. We hebben we € 12,3 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en ruim € 1,9 miljoen in ons bestaand bezit. Het grootste deel van de uitgaven in bestaand bezit heeft 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. De komende jaren zullen de duurzaamheidsinvesteringen verder toenemen. Hierbij volgen we ons duurzaamheidsbeleid voor de keuzes die we maken in de aanwending van onze middelen.

Bij al onze investeringsbeslissingen is 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.

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.

We hebben in 2020 twee leningen aangetrokken voor een totaalbedrag van € 10 miljoen, deels voor herfinanciering van vervallen leningen en deels voor financiering van nieuwbouwwitgaven. Uit woningverkoop is € 3,5 miljoen beschikbaar gekomen. Samen met de operationele kasstroom (huurinkomsten -/- bedrijfslasten) zijn de verkoopopbrengsten gebruikt voor de investeringen in nieuwbouw en woningverbetering.

Het WSW heeft het borgingsplafond voor 2020-2022 vastgesteld op basis van onze meerjarenbegroting 2020-2024. Voor 2020 is het vastgesteld op € 98,4 miljoen. Dat is € 6,7 miljoen hoger dan we geleend hebben. Voor 2021 is het borgingsplafond vastgesteld op € 102,1 miljoen. Dit is voldoende om de financieringsbehoefte volgens onze actuele meerjarenbegroting (periode 2021-2025) onder WSW-borging aan te trekken.

Per 31 december 2020 hebben wij € 1,3 miljoen aan liquide middelen. Dit geld wordt ingezet voor de investeringen in het bestaand bezit in het eerste halfjaar van 2021.



Jaarresultaat

We sluiten 2020 af met een positief jaarresultaat van € 28,1 miljoen. We hadden een winst van € 0,6 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. 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 2020 op een resultaat van € 7,2 miljoen (2019: € 7,9 miljoen). Dit is lager dan vorig jaar, omdat er in dat jaar sprake was van eenmalige verminderingen⁹ van de verhuurderheffing. Door nieuwbouw zijn de huuropbrengsten dit jaar hoger uitgekomen dan in 2019. Ook zien we dit jaar een hoger verkoopresultaat, met name vanwege doorverkoop van teruggekochte Koopzekerwoningen.

In ons jaarresultaat komt de veroudering van ons bezit niet tot uiting, want afschrijvingen worden niet meer gepresenteerd bij waardering tegen marktwaarde. 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 en Aw gebruikt in hun risicobeoordelingssysteem.



We lichten deze indicatoren gezien het belang toe. De rode horizontale balk is onze interne norm. We hanteren hiervoor scherpere normen dan de externe toezichthouders, hierdoor we voldoende ruimte om bij overschrijding van onze streefwaarde tijdig bij te sturen.

⁹ Dit betreft heffingsverminderingen vanwege nieuwbouw van woningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens.



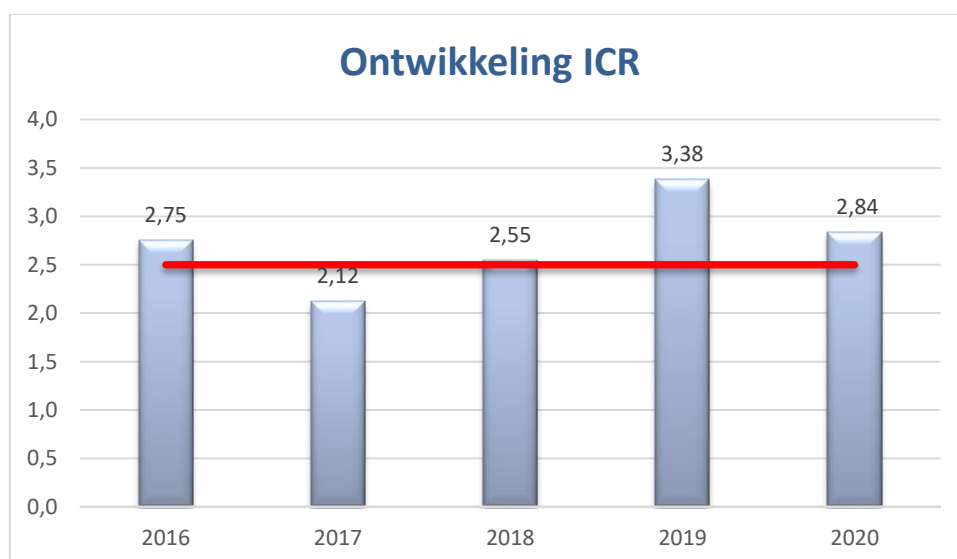
Solvabiliteit

Vanaf 2019 hanteren het WSW en Aw in hun beoordelingskader voor de solvabiliteit een aangepaste grondslag: ze gaan uit van het eigen vermogen op basis van beleidswaarde en zetten dit af tegen het balanstotaal op basis van beleidswaarde. Hierbij stellen ze een ondergrens van 20%. Vanaf dit jaar gebruiken we in ons jaarverslag deze aangepaste grondslag. Dit betekent wel dat we voor de jaren 2016 t/m 2018 geen betrouwbare waarde kunnen rapporteren. We hebben een interne norm (ondergrens) van 25% vastgesteld. De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit in de komende jaren is licht dalend, maar nog ruim boven de ondergrens.



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.

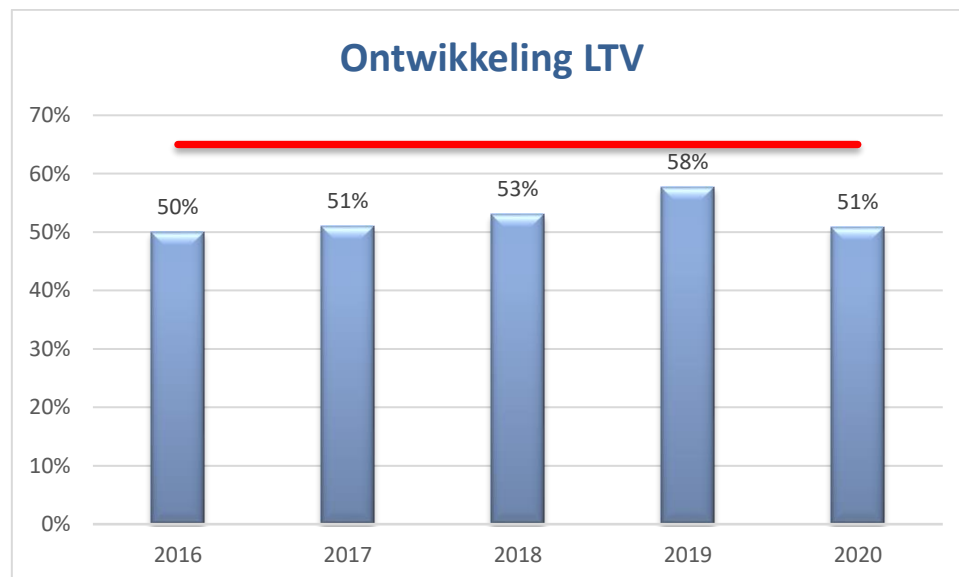




Het kengetal ICR laat zien hoe vaak de jaarlijkse rentelast betaald kan worden uit het direct rendement uit vastgoedexploitatie. In 2020 voldoen we aan de intern gestelde minimumnorm van 2,5. In de financiële meerjarenprognose houden we rekening met een eenmalige ‘dip’ van de ICR in 2021, vanwege een mogelijke hoge aanslag voor de vennootschapsbelasting, als gevolg van de vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening¹⁰. In de overige jaren voldoen we naar verwachting 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 (Loan). Als ‘Value’ wordt vanaf 2018 de beleidswaarde van het bezit gehanteerd (daarvoor werd de bedrijfswaarde gehanteerd).



Het WSW en Aw hanteren als maximum norm 75%, wij hanteren zelf een strengere norm van 65%. Hieraan voldoen we in 2020 ruimschoots. Volgens de financiële meerjarenprognose zullen we de komende jaren het normpercentage naderen en beperkt overschrijden (mede onder invloed van de hiervoor genoemde ‘extra’ betaling voor de vennootschapsbelasting), maar dit is sterk afhankelijk van de timing van de investeringen in nieuwbouw en woningverbetering enerzijds en de ontwikkeling van de beleidswaarde anderzijds.

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

¹⁰ Het is nog onzeker of dit zich daadwerkelijk voor zal doen, maar voorzichtigheidshalve houden we hier in onze financiële meerjarenprognose rekening mee



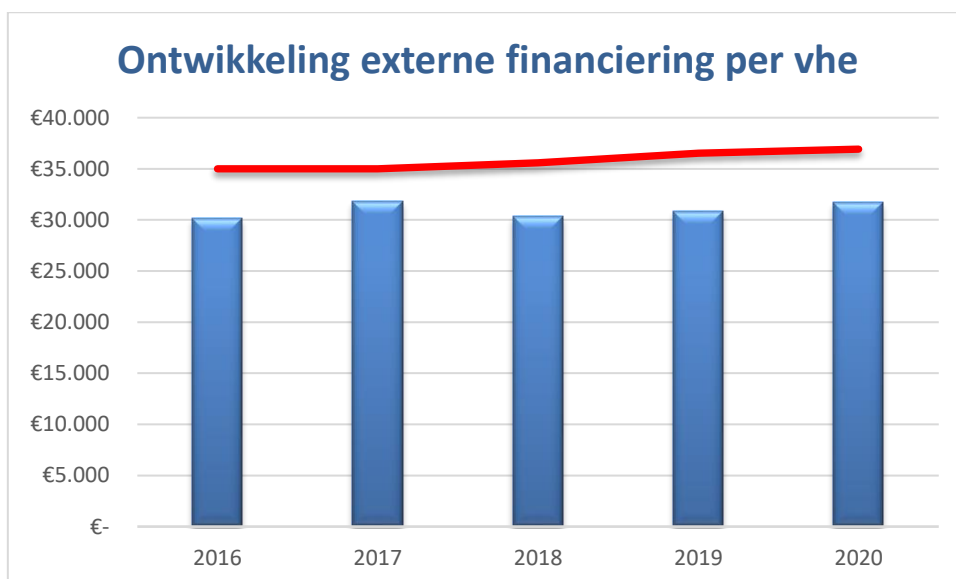
hebben als onderpand ingezet. Vanaf 2018 is de grondslag voor de dekkingsratio iets gewijzigd: als waarde van het onderpand wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd, dit was in de jaren daarvoor de WOZ-waarde.



Het WSW en Aw hanteren als maximum norm 70%. Wij hanteren zelf een strengere norm van 50%. 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.





Tot vorig jaar hanteerden we een vaste norm als bovengrens. Omdat de invloed van inflatie hierbij ontbreekt, hebben we besloten de interne norm voortaan jaarlijks te indexeren met de (verwachte) inflatie. Onze opbrengsten en kosten zijn namelijk onderhevig aan inflatie en deze vormen per saldo de dekking voor de financiering. Volgens de financiële meerjarenprognose blijft de externe financiering per vhe ook de komende jaren onder de gestelde norm.

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.