



Deel II

VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT



Terugblik op 2021

In dit verslag kijken wij – de Raad van Toezicht (RvT) van Woningstichting Het Grootslag - terug op het jaar 2021. Helaas was 2021 het tweede jaar op rij in het teken van de wereldwijde COVID-19 pandemie. Dit feit overschaduwde nu al bijna 2 jaar de onderliggende problemen die we – in toenemende mate – terugzien in de uitdagingen waarvoor Het Grootslag staat. Om specifiek te noemen; Sterk stijgende (nieuw)bouwkosten, woningtekorten, geen vrijkomende grondposities, een vastzittende woningmarkt (ook voor middeninkomens) en de wens van overheden tot het oplossen van vraagstukken rondom het huisvesten van immigranten en kwetsbare groepen. Daarnaast de duidelijke richting die spreekt vanuit het nieuwe regeerakkoord waarin woningcorporaties invulling moeten geven aan de verduurzaming van Nederland en de versnelling van duurzaam energiegebruik in alle Nederlandse woningen; ‘van het gas af’. Binnen de raad en met de organisatie hebben we grote aandacht voor de strategische investeringen en welke invloed deze keuzes hebben op beschikbaarheid, leefbaarheid en betaalbaarheid.

We zijn als raad erg 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 2021 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 graag 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. De inhoud staat voorop en we bevragen elkaar en het bestuur kritisch om tot de juiste afweging te komen rondom een besluit, beleid of advies.

Visie en kaders

De Raad van Toezicht 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 het werkplan 2021. In dit werkplan wordt de vertaling gemaakt van de maatschappelijke opgaven, de ambities van de organisatie en de jaarlijkse beleidsstukken. In 2021 met extra aandacht voor de risico's van Het Grootslag in de Risicokaarten 2021-2025. Alle jaarlijkse beleidsstukken (Jaarplan, Risicokaarten) en de bijbehorende financiële begroting, investeringsbegroting, treasury jaarplan, verhuurrapportage zijn voorgelegd aan de RvT en goedgekeurd.



Governance: Commissies van de raad

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

- Auditcommissie
- Commissie Vastgoed & Wonen
- 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 branchevereniging Aedes (branchevereniging van woningcorporaties). Sinds 2020 is WST Het Grootslag ook weer lid geworden van Aedes.

In 2019 zijn we gestart met de commissie Wonen & Vastgoed om invulling te geven aan de adviserende functie van de raad in de complexe verduurzamings- en strategische vastgoed paragraaf. Deze commissie bevalt de raad en de organisatie goed. Er is nog geen reglement Commissie Wonen & Vastgoed vastgesteld. Het is de intentie om dat in 2022 op te stellen en toe te voegen aan de reglementen.

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

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• Managementstatuut• Statuten• Governancecode Het Grootslag• Profielschets en samenstelling RvT• Toezichtkaders• Reglement RvT• Reglement Auditcommissie• Reglement Selectiecommissie• Reglement Remuneratiecommissie
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• Risicoparagraaf & 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 Drechterland 2021• Prestatieafspraken gemeente Medemblik 2021

Jaarverslag 2021 van de raad

Verslag van het gehouden toezicht

De raad heeft in 2021 zes keer formeel vergaderd en één bijpraat bijeenkomst gehouden. Vier reguliere RvT overleggen, één bijeenkomst op 9 april 2021 waarbij de bestuurder de raad toelichting gaf over de ontwikkelingen in de sector en rondom corona. Één bijzondere vergadering op 1 juli 2021 (MS Teams) waarbij de raad toelichting verzocht van Deloitte rondom de fiscale positie van de opgebouwde onderhoudsvoorziening. Een tweede additionele formele vergadering was op 29 oktober 2021 voor een besluit rondom de Vestia lening.

Deze laatste vergadering was tijdens het jaarlijkse tweedaags strategisch overleg, op 28 en 29 oktober. Tijdens het strategisch overleg heeft de raad samen met de directeur-bestuurder en het hele Management Team inclusief de nieuwe manager Vastgoed 2 dagen gesproken over strategische onderwerpen en gedachten uitgewisseld. We hebben gesproken over Opgaven & Middelen en de middeninkomens. Daarbij heeft de raad op 29 oktober 2021 ook de jaarlijkse zelfevaluatie gedaan onder externe begeleiding.

Een korte opsomming van de belangrijkste besluiten en discussies tijdens de reguliere raadsvergaderingen:

Tijdens de eerste vergadering (12 februari 2021) via MS Teams heeft de RvT tot de benoeming van de heer G. van Bortel als lid van de RvT en de herbenoeming van mevrouw J. Gerritsen besloten. Ook is de bezetting van de commissies van de raad vastgesteld. Tijdens deze vergadering is de management letter besproken met de accountant EY. EY was aanwezig in de vergadering voor een toelichting en het beantwoorden van de vragen. We zijn kort bijgepraat over de ontwikkelingen en afwikkeling van de Vestia leningenruil, de opvolging op de visitatie 2020 en de actieagenda van Aedes. Er is een bestuursbesluit bekrachtigd voor 18 Bebo nieuwbouw in Reigersborg / Hoogkarspel Zuid. (Bebo = Beneden/Boven woningen)

Tijdens de raadsvergadering via MS Teams op 4 juni 2021 heeft de raad haar jaarverslag over 2020 vastgesteld, het concept accountsverslag 2020 samen met EY besproken, de geconsolideerde jaarrekening 2020, het jaarverslag 2020, de jaarrekening 2020 en het volkshuisvestingsverslag vastgesteld. We zijn door de bestuurder geïnformeerd over de liquiditeitsprognose en begrotingswijzigingen 2021, de situatie rondom de vennootschapsbelasting en de impact fiscale positie van de onderhoudsvoorziening. We hebben in de raad de actualisatie van Opgaven en Kaders versie 2021 besproken. Tijdens deze vergadering hebben we het Huurbeleid 2021 vastgesteld, met een positief advies van de huurdersraad. De investeringsbegroting voor de 18 Bebo Hoogkarspel-Zuid is goedgekeurd, met een onderhandelingsruimte voor de organisatie gezien de stijgende bouwkosten. De Volkshuisvestelijke biedingen 2020 voor de gemeentes Drechterland en Medemblik



hebben we besproken. Net als de kaderbrief 2022 en de Opgave IBW 2021 van het ministerie van BZK.

De eerste vergadering na de zomervakantie op 24 september 2021 was een fysieke bijeenkomst in de grotere Riet Waal Zaal bij Het Grootslag. We hebben kort de stand van zaken en de opvolging van de bijzondere bijeenkomst op 1 juli rondom de vennootschapsbelasting besproken, de stand van zaken rondom Vestia leningruil, de Actieagenda Wonen en de (financiële) kwartaalrapportages. De aannemingsovereenkomst rondom de 18 Bebo's in Hoogkarspel-Zuid is besproken. Ondanks de stijgende prijzen is deze nog binnen de gestelde kaders gebleven. Tijdens deze vergadering hebben we ook diverse risico's besproken, brandwerende gevels, cyber security binnen het Grootslag en haar huurders. We hebben vier bestuursbesluiten vastgesteld: verkoop van 22 m² in Andijk aan Alliander, volmacht aan WSW namens Grootslag en de aankoop van 53 appartementen van Woonzorg Nederland in Hoorn. Tenslotte de voorgestelde begrotingswijzigingen 2021, met aanpassing van de onderhoudsvoorziening goedgekeurd.

De najaarsvergadering van 3 december 2021 was helaas weer via MS Teams vanwege de nieuwe corona lock-down. Tijdens deze vergadering hebben we vervangingsregeling art. 15 van de statuten goedgekeurd, de honorering van leden RvT en de vergaderonderwerpen en data voor 2022 vastgesteld. Daarnaast beleidsstukken vastgesteld als: Financiële meerjarenbegroting 2022-2026, investeringsbegroting 2022-2025, treasuryjaarplan 2022, Werkplan 2022. Tevens hebben we de rating van de verschillende zorgpartijen waarmee Het Grootslag samenwerkt uitvoerig besproken en stil gestaan bij governance en de impact van de aanpassingen in de woningwet

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. Indien 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.

TER GOEDKEURING VOORGELEGD AAN DE RAAD

De bestuurder legde 4 besluiten ter goedkeuring aan de raad voor. Waarvan slechts 1 besluit voor nieuwbouw, namelijk van 18 Bebo's (Reigersborg / Hoogkarspel-Zuid) en 1 besluit voor aankoop van 53 woningen in Hoorn. De aankoop van deze 53 woningen is het enige goedkeurende besluit geweest voor investering boven € 3 miljoen. De bestuurder legt alle nieuwbouw en aankoop plannen ter goedkeuring voor aan de raad, niet alleen die van boven € 3 miljoen.

EIGEN BESLUITEN VAN DE RAAD

De raad nam voor haar eigen functioneren ook besluiten, na overleg met de bestuurder, de benoeming de heer G. van Bortel en de herbenoeming van mevrouw J. Gerritsen als lid, 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 heeft raad het Jaarschema Raad 2022, de Vergadercyclus 2022 en de Vervangingsregeling RvT conform artikel 15 van de statuten vastgesteld.

ACTIEVE INFORMATIEPLICHT BESTUURDER

Ook in 2021 heeft de directeur-bestuurder vanwege de 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 bestuurder aan de organisatie en aan de raad uitstekend is geweest.

Toezicht op de financiële en operationele prestaties

De raad houdt toezicht op de financiële en operationele prestaties door het beoordelen en 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 op 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 drie keer bijeengewees in 2021 twee maal via MS Teams en de vergadering van 19 november 2021 fysiek. De onderwerpen en discussies in de AC zijn ter voorbereiding op de besluitvormende vergadering van de raad. Bij alle besprekingen was naast de bestuurder, de manager financiën en de controller aanwezig. Vast onderdeel van de AC agenda is het bespreken van de financiële kwartaalrapportages, liquiditeitsprognoses en de ingekomen stukken met beoordelingen van de externe toezichthouders als: Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Speciaal onderwerp in 2021 was de fiscale situatie rondom de onderhoudsvoorziening en het dispuut met de belastingdienst hieromtrent.

Tijdens de eerste vergadering zijn de laatste Management Letter met de heren van EY over het jaar 2020 besproken alsmede de WSW beoordeling van het risicoprofiel. Het (voorlopige) accountsverslag is besproken in de AC van mei 2021, zo ook het jaarverslag (financiële paragraaf), de jaarrekening, de (meerjaren) begroting en de investeringsbegroting 2021 zijn onderwerp van gesprek geweest.

In november is het Treasuryjaarplan 2022 besproken met financieel adviseur Zanders. Daarbij de financiële begroting 2022 inclusief agio Vestia ruil lening en de Management Letter over 2021 met de nieuwe accountant Shared Impact.

Toezicht op de maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Het Grootslag is een maatschappelijke onderneming, die midden in de samenleving staat maar ook afhankelijk is van diverse stakeholders – dichtbij en veraf. Veel stakeholders zijn op hun beurt ook afhankelijk van Het Grootslag. De raad is van mening dat Het Grootslag haar werkzaamheden niet alleen laat beïnvloeden door markt en overheid, maar zich ook (en vooral) laat legitimeren door de maatschappij.

De primaire volkshuisvestelijke taak is al lang niet meer de enige uitdaging van Het Grootslag. Ook de verduurzaming van het woningbezit is een belangrijke uitdaging. Deze heeft een belangrijke impact op de betaalbaarheid, beschikbaarheid en de leefbaarheid van de buurten waarin ons vastgoed zich bevindt.

COMMISSIE VASTGOED & WONEN

Met de commissie Vastgoed & Wonen (V&W) geeft de raad invulling aan de klankbord functie op het uitgebreide domein van duurzaamheid, leefbaarheid, beschikbaarheid, betaalbaarheid en



volkshuisvesting in het algemeen. Bij de commissies V&W zijn naast de bestuurder ook de Manager Vastgoed, Manager Klant & Wonen en adviseur Strategie & Beleid aanwezig. Ter voorbereiding op de raadsbesluiten zijn volgende zaken besproken in V&W: Opgave & Middelen notitie Het Grootslag, Transitievisie Medemblik, inhoudelijk de Vestia ruil lening en de voorgenomen deelname van Het Grootslag hieraan en diverse notities rondom Huurbeleid 2021, zoals het Nibud onderzoek naar de financiële positie kwetsbare huurders, de Actieagenda Wonen en de Huurrapportage 2020.

De strategische twee-daagse van de RvT samen met het hele MT van Het Grootslag stond ook volledig in het teken van deze agenda; Opgave & Middelen, middeninkomens en het mogelijke effect op het strategisch vastgoedbeleid en huurbeleid. Daarnaast wordt in commissie V&W ook inhoudelijk de jaarlijkse klachtenrapportage besproken met de leden van het MT.

KLACHTENBEHANDELING

De jaarlijkse klachtenrapportage over het jaar 2020 is besproken in de reguliere raadsvergadering van mei 2021. De opzet van de rapportage is gewijzigd en veel meer gericht op preventie en actiegericht. De vragen van de raad zijn naar tevredenheid beantwoord, de rapportage geeft goed inzicht in type klachten, (tijdige) afwikkeling van de klacht en tevredenheid van de huurders op het proces.

Conclusies toezichthoudende rol in 2021

De raad constateert dat het in 2021 goed invulling heeft kunnen geven aan de toezichthoudende rol. De RvT vindt het belangrijk dat zij op de hoogte is van de perspectieven van alle stakeholders van Het Grootslag zonder daar altijd direct contact mee te moeten hebben. Zij is zich bewust van de afhankelijkheid van informatie afkomstig van de organisatie. Ook om die reden blijft persoonlijk contact belangrijk bijvoorbeeld met de Ondernemingsraad (OR), het MT, de huurdersraad en de maatschappelijke adviesraad (MAR).

Met 2 jaar COVID hebben we inmiddels allemaal geleerd hoe invulling te geven aan samenwerken op afstand, niet ideaal maar werkbaar. De raad ziet de maatschappelijke opgaven toenemen en daarmee de druk op de financiële mogelijkheden van Het Grootslag. De interne financiële kengetallen en parameters zitten nog ruim onder de limieten van de Aw / WSW maar om invulling te geven – op langere termijn – aan de gevraagde opgave, zal het Grootslag deze grenzen gaan aanraken. Primair geen probleem voor Het Grootslag maar wel noodzaakt dit ons om duidelijke keuzes te maken over het inzetten van de beschikbare middelen.

Voor de invulling van de toezichthoudende rol heeft de RvT een aantal overleggen en vergadering met soms een actieve rol en soms een passieve, meer observerende, rol van de RvT. Voorbeeld van een passieve rol zijn de aanwezigheid van leden van de raad bij de huurdersraad en de MAR. Actief bijvoorbeeld het overleg met de OR.

Werkgeversrol en verantwoording beloning statutair bestuurder

In de rol als werkgever heeft de raad jaarlijks een overleg met de directeur-bestuurder met de voorzitter en vice-voorzitter van de raad. Hierin wordt het functioneren van de bestuurder, de samenwerking tussen bestuurder en raad in het algemeen en de eventuele aanpassing van de beloning van het bestuur besproken.



Ter voorbereiding wordt dit besproken in de remuneratiecommissie. 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 functie kan uitoefenen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft vastgesteld dat de beloningen van de directeur-bestuurder en de leden van de raad van toezicht binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT) zijn gebleven. Er ontstaat meer ruimte door de nieuwe normen van het WNT. De WNT biedt ruimte voor een verhoging van 7%. Echter de beloning van de directeur-bestuurder is – op eigen verzoek van de bestuurder - slechts geïndexeerd met de 3% verhoging vanuit de CAO Woondiensten. De directeur bestuurder heeft een totale bezoldiging in 2021 van € 139.293 ontvangen, inclusief belaste onkostenvergoeding en (elektrische) auto van de zaak. WNT-norm Categorie E is € 153.000,-

Aedes heeft voorts een beroepsregel bezoldiging commissarissen per 2022 gepresenteerd. De raad volgt de Aedes beroepsregel. 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 WNT-bezoldigingscategorie E. De bezoldiging voor een lid van de raad bedroeg in 2021: € 11.800 (WNT-norm: € 15.300) en voor de voorzitter van de raad: € 17.650 (WNT-norm: € 22.950). Het overzicht van de beloning van de leden van de raad en de bestuurder is ook opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Werving en Selectiecommissie

In 2021 was er geen werk voor de werving- en selectiecommissie aangezien er geen benoeming of herbenoeming van een lid was. In 2022 wordt het proces opgestart voor het werven van een nieuw lid door het aflopen van de maximale periode van de heer E.J.D. Aker. Daarbij wordt ook alvast nagedacht over de invulling van de voorzittersrol.

Functioneren van directeur bestuurder

Op 5 maart 2021 heeft het jaarlijkse gesprek van de raad (Voorzitter raad en voorzitter Remuneratiecommissie, tevens vice-voorzitter raad) en de directeur-bestuurder plaatsgevonden. De raad constateert wederom dat de samenwerking professioneel en zakelijk is en het onderlinge contact is goed. Discussies worden soms scherp gevoerd, maar altijd op de inhoud.

De raad beoordeelt de bestuurder op twee elementen: (1) competenties en (2) kwalitatieve doelstellingen. De kwalitatieve doelstellingen zoals vorig jaar besproken - vanuit het werkplan 2020 - zijn behaald.

RvT en de stakeholders van Het Grootslag

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



Overleg met de huurdersraad De Driehoek

De nieuwe Huurdersraad De Driehoek heeft in 2021 haar eerste jaar achter de rug. Een nieuwe structuur met meer administratieve ondersteuning vanuit Het Grootslag. De huurdersraad heeft een voorzitter en vice-voorzitter en heeft vijf commissie groepen om op thema / onderwerp advies te geven aan Het Grootslag en zo invulling te geven aan de wettelijk verplichte instemmingen en adviezen op besluiten van het bestuur. De RvT hecht zeer aan de mening van de huurder en de huurdersraad. De RvT beseft terdege dat de complexiteit van de vraagstukken en de hoeveelheid aan stukken overweldigend kunnen zijn voor de betrokken huurders in de huurdersraad. De RvT complimenteert de leden en is hen dankbaar voor het invullen van deze belangrijke, maar arbeidsintensieve taak.

Bij elke vergadering van de huurdersraad is minimaal 1 lid van de raad van toezicht aanwezig. Jaarlijks is er een overleg met het dagelijks bestuur van de huurdersvereniging, nu huurdersraad. Helaas hebben wij als RvT tijdens dit eerste (opstart) jaar geen officieel overleg kunnen hebben met de huurdersraad. Met de voorzitter van de huurdersraad is afgesproken dat de RvT vanaf 2022 weer jaarlijks overleg zullen hebben met de voorzitter, vicevoorzitter en eventueel leden van de huurdersraad.

Overleg met de Ondernemingsraad (OR) van het Grootslag

Voorafgaande aan de reguliere vergadering van 3 december 2021 heeft de raad weer kunnen spreken met de leden van de OR. De OR heeft een nieuwe voorzitter. De OR heeft een mondelinge toelichting gegeven op het jaarverslag 2021 en de verwachtingen voor 2022. Er is gesproken over impact van COVID-19 op de medewerkers, de benoemingen van 2 nieuwe MT leden en de strategische personeelsplanning. De OR en de raad vinden het plezierig en nuttig om jaarlijks bij te praten. Dit overleg brengen we ook in op de jaarplanning van 2022.

Maatschappelijk Adviesraad (MAR)

De maatschappelijke adviesraad had in 2021 één bijeenkomst via MS Teams op 12 april 2021. Hierbij was de raad aanwezig als toehoorder. Alle deelnemende partijen geven een kort overzicht van de werkzaamheden. Een belangrijk doel van de MAR is verbinden en netwerken. Iets dat via een digitale vergadering erg lastig blijkt. De raad constateerde in zijn eigen raadsvergadering dat deze interactie een belangrijke schakel is voor een goede invulling van de maatschappelijke en sociale klankbord- en signaleringsfunctie richting Het Grootslag. Hopelijk kan de MAR in 2022 weer fysiek bijeenkomen om deze functie invulling te geven.

Samenstelling en functioneren van de RvT

Zelfevaluatie Raad van Toezicht

De raad evalueert de vergadering altijd aan het eind van de vergadering, 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 adequaat kunnen uitvoeren. De zelfevaluatie van 2021 heeft plaatsgevonden op 29 oktober 2021 aansluitend op de strategische tweedaagse met de raad en MT. Conform de richtlijnen van AW was in 2021 een externe begeleider aanwezig bij de zelfevaluatie. De externe begeleider heeft een verslag gemaakt van haar



constateringen tijdens de zelfevaluatie. De raad concludeert dat zij – en haar 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

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: Penningmeester TV IJpendam

G. (Gerard) van Bortel (lid)

Hoofdfunctie: Universitair Docent Housing Management, TU Delft

Huidige nevenfuncties:

- Lid landelijk bestuur Woonbond
- Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Rochdale, Amsterdam
- Lid bestuur Forum voor Volkshuisvesting

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. Wij zullen bij een nieuwe wervings- en selectieprocedure voorkeur geven aan een vrouw voor een betere verhouding in de raad.

Op 12 februari 2021 is de heer G. (Gerard) van Bortel benoemd als lid van de raad van toezicht.



Raad	(m) E.J.D (Edgar) Aker	(v) J. (Jacqueline) Gerritsen	(m) M.A. (Marc) Le Belle	(m) A. (Arjen) Stoelinga	(m) G.A. (Gerard) van Bortel
Geboorte jaar	1973	1979	1963	1973	1963
1e benoeming	28-02-2015	17-02-2017	01-03-2019	01-01-2020	12-02-2021
Herbenoeming	01-03-2019	01-01-2021	01-03-2023	01-01-2024	11-02-2025
Einde termijn	01-03-2023	31-12-2024	01-03-2027	31-12-2027	11-02-2029
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 2021 haalden de leden:

Lid	PE punten 2021
E.J.D (Edgar) Aker	9 punten (deels overschot 2020)
J. (Jacqueline) Gerritsen	5 punten (overschot 2020)
M.A. (Marc) Le Belle	9 punten (deels overschot 2020)
A. (Arjen) Stoelinga	9 punten
G.A. (Gerard) van Bortel	28 punten

Samenstelling van de commissies van de raad 2021

Auditcommissie	(m) A. (Arjen) Stoelinga	Voorzitter
	(m) E.J.D. (Edgar) Aker	lid
Remuneratiecommissie	(v) J. (Jacqueline) Gerritsen	Voorzitter
	(m) E.J.D. (Edgar) Aker	lid
Werving- en selectiecommissie	(v) J. (Jacqueline) Gerritsen	Voorzitter
	(m) M.A. (Marc) Le Belle	Lid
Vastgoed & Wonen	(m) G.A. (Gerard) van Bortel	Voorzitter
	(m) M.A. (Marc) Le Belle	Lid

Tot slot

2021 stond (helaas) voor een groot gedeelte nog in het teken van de COVID-19 pandemie. Connectie zoeken met elkaar met 1,5-meter maatregelen blijft lastig en heeft weerslag op de omgang tussen de woningcorporatie en haar huurders. Daarbij zien we verder druk verhogen op andere maatschappelijke thema's. Volkshuisvesting is terug op de politieke agenda en er wordt een grote invulling gevraagd van onze sector. Dit gaat in de komende jaren effect hebben op de financiële parameters van Het Grootslag en keuzes binnen de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Het Grootslag blijft de huurder voorop zetten, waarbij – binnen de gestelde wettelijke kaders – invulling wordt gegeven aan haar maatschappelijke opdracht. Als raad ondersteunen wij de organisatie met deze ambitie. Het Grootslag is en blijft een gezonde organisatie met een beperkt risicoprofiel. De raad heeft vertrouwen in het bestuur en het managementteam. En wat de nabije



toekomst betreft wordt er gezamenlijk reeds geanticipeerd op de (toekomstige) pensionering van steunpilaren binnen Het Grootslag in 2022 en daarna. De RvT verwacht hierbij continuering van het ingezette beleid met oog voor het dynamische maatschappelijke en politieke speelveld.

Wij zijn trots op de resultaten van woningstichting Het Grootslag en op organisatie. Op 4 juni 2021 heeft de raad de jaarrekening 2020 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, huurdersvereniging en huurdersraad en alle vrijwilligers voor hun inzet in 2021.

Wervershoof, 20 april 2022

Woningstichting Het Grootslag,

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

J. (Jacqueline) Gerritsen, vice-voorzitter

A. (Arjen) Stoelinga, lid

M.A. (Marc) Le Belle, lid

G.A. (Gerard) van Bortel, lid



Deel III

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG



Organisatie en bedrijfsvoering

Kerninformatie 2021



Aedes benchmark 2021

	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter	Openbaarheid resultaten
Prestatieveld Huurdersoordeel	2021	2021	B	Openbaar
Nieuwe huurders	8,5	7,7	A	Openbaar
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,7	B	Openbaar
Vertrokken huurders	7,5	7,6	B	Openbaar
Prestatieveld Bedrijfslasten	2021	2021	A	Openbaar
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 760	€ 846	A	Openbaar
Prestatieveld Duurzaamheid	2021	2021	A	Openbaar
Energie-labelwaarde NTA8800 (EP2)	171,7 kWh/m ²	205 kWh/m ²	A	Openbaar
CO ₂ -uitstoot werkelijk gasgebruik per m ²	18,9 kg/m ²	18,6 kg/m ²	B	Openbaar
Isolatieprestatie (afstand tot de doelstelling Standaard)	38,1 kWh/m ²	48 kWh/m ²	A	Openbaar
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	2021	2021	A	Openbaar



Inleiding

Onze organisatie heeft een belangrijke maatschappelijke taak. We zorgen dat mensen die daar niet zelfstandig 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. We staan dicht bij onze huurders en 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 RvT, bestuur en (toekomstige) medewerkers onze visie onderschrijven en vanuit deze gedachte werken. Zij worden hierop uitgezocht en zo optimaal mogelijk ondersteund vanuit het HR beleid en de instrumenten.

Speerpunten voor 2021

In ons werkplan hebben we verschillende speerpunten genoemd voor de onderdelen personeel, organisatie, ICT en samenwerking. Het resultaat op deze speerpunten geven we aan en de bijzonderheden lichten we toe.

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

Toelichting

Zoals in het bestuursverslag aangegeven zijn we volop aan de slag met strategische personeel planning. Dit wordt ingegeven door het relatief hoge personeelsverloop i.v.m. pensionering en allerlei maatschappelijke ontwikkelingen op basis waarvoor deels andere competenties nodig zijn. In het verslagjaar hebben we de veranderende context en behoefte in beeld gebracht. In 2022 kijken we wat de gevolgen hiervan zijn op functie- en medewerker niveau. We bepalen dan ook op welke wijze we gaan sturen op organisatie en persoonsontwikkeling en de kwaliteit en voortgang van werkzaamheden. De evaluatie van de gesprekkencyclus met medewerkers pakken we op na laatste



bijeenkomst van het SPP traject in het voorjaar van 2022. De actualisatie van de RI&E is ook verschoven naar 2022.

ORGANISATIE			
Speerpunt	😊	😞	😐
Het implementeren van een kennisbank voor interne processen en huurdersvragen			😐
Vertalen van kernwaarden naar klantbeloften		😞	
Implementeren van 'zaakgericht' werken	😊		
We besteden het beschrijven van de werkprocessen uit en stellen een systeem op voor de actualisatie van bestaande werkprocessen	😊		
Opstellen werkwijze interne audits		😞	
Effectueren accountantswisseling	😊		
Integratie van de onderhoud- en duurzaamheidsbegroting	😊		

Toelichting

We zijn gestart met de ontwikkeling van een kennisbank, maar dit heeft i.v.m. een onvolledige bezetting en het vele thuiswerken tot vertraging geleid. Dat is ook het geval voor de ambitie om onze kernwaarden te vertalen tot klantbeloften. Dat zijn processen waarvoor we het nodig vinden dat we dat met alle medewerkers aan tafel ontwikkelen en uitrollen.

Het opstellen van een werkwijze voor interne audits is blijven liggen. Het wachten is op geformaliseerde procesbeschrijvingen die hiervoor als basis dienen.

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

Toelichting

In 2021 is het incassozaaktype met bijbehorende monitor geïmplementeerd. Verder is het zaaktype klachtenmanagement opgezet en zijn diverse rapportages aangemaakt en geoptimaliseerd. Het completeren van werkstromen en lijstwerk is een continu proces. We pakken dit op als de gelegenheid of behoefte daar is. De automatiseringsopleidingen zijn doorgeschoven naar 2022. Reden hiervan is de discontinuïteit op de werkvloer. De migratie van intranet is doorgeschoven naar 2022 i.v.m. de extra werkzaamheden voor ICT i.v.m. het thuiswerken.



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

Toelichting

In opdracht van de zeven West-Friese gemeenten heeft Companen opdracht gekregen om gemeenschappelijke kaders te ontwikkelen voor prestatieafspraken tussen gemeenten en zorgpartijen. Dit proces loopt volop. De verwachting is dat komend voorjaar een plan van aanpak en werkafspraken worden gepresenteerd, waarmee deze ontwikkeling vorm wordt gegeven. Inmiddels zijn door bestuurders van zorginstellingen en woningcorporaties en de verantwoordelijk portefeuillehouders van gemeenten afspraken gemaakt om die uitvoering op te pakken.

Over de uitwerking van de prestatieafspraken met gemeenten is genoeg geschreven in het bestuursverslag.

Wendbaar houden van onze organisatie / HRM

Wendbaar, eigenaarschap, sociaal vaardig, korte lijnen, informele sfeer bij. Dit zijn kernwoorden die in 2021 naar voren kwamen. Kijkend naar de toekomst onder andere via het traject Strategische Personeelsplanning.

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.

We zijn een sociale verhuurder en willen onze organisatiedoelen bereiken, nu en over een paar jaar. Wat is je visie, welke talenten, competenties en functies heb je met elkaar nodig om die doelen te bereiken en op welke manier doe je dat met elkaar. Daar ging het over in 2021. Dit maakt dat wij continu aandacht hebben voor ontwikkeling en duurzame inzetbaarheid. Van de organisatie en van de individuele medewerker.

Werving en selectie

2021, een bijzonder jaar als het gaat om werving en selectie. 7 medewerkers stroomden in en 4 medewerkers stroomden uit. Op een bestand van 40 medewerkers is dat aanzienlijk met als voordeel een frisse wind.



Bij ieder vertrek kijken we uiteraard naar de plannen voor en behoeften in de toekomst; hebben we iemand nodig, voor welke werkzaamheden en voor welke periode? Je kunt dit zien als informele Strategische Personeelsplanning. In 2021 startten we met de voorbereiding voor formele Strategische Personeelsplanning waarbij het MT en HR worden begeleid door een adviseur van Moon.

In 2021 stelden we een nieuwe functie in: manager Vastgoed. Een externe recruiter begeleidde ons bij de werving en selectie van deze manager die per 1 november werd aangesteld. We stelden een extra bouwkundige aan, iemand die voorheen als vakman bij ons in dienst was en de weg naar ons terugvond. We verwelkomden 4 KCC medewerkers, waarvan er 1 na een aantal maanden overstapte naar een andere corporatie die haar meer technische uitdaging bood. 1 collega bereikte de AOW gerechtigde leeftijd. De projectleider nieuwbouw ging met vervroegd pensioen. Zijn taken zijn intern en extern ondergebracht. 1 KCC medewerker maakte een switch in haar loopbaan. Mooi! En we waren vanuit HR betrokken bij de werving en selectie van een nieuw lid Raad van Toezicht. In 2021 kreeg ons team KCC nog niet definitief vorm. Het onderzoek naar de werkprocessen en de effecten die dat heeft op het team loopt door in 2022.

Het lukt ons om vacatures zelf in te vullen, maar de vacature bouwkundig opzichter was veel minder succesvol. Daarnaast is het nog steeds een uitdaging om jongeren te bereiken en te laten reageren. Zij zijn belangrijk gezien de leeftijdsopbouw binnen onze organisatie. 2 van de nieuwe collega's zijn jonger dan 30 jaar, daarmee komen wij ook tegemoet aan de voorwaarden van het generatiepact waarvan in 2021 3 oudere medewerkers gebruik maakten. Wij zetten online bannering in via een externe partij om zo de jongere doelgroep te bereiken. Onze online (arbeidsmarkt)communicatie is beperkt, met de wens hiervoor op een later moment meer uren in te kunnen zetten.

Ook zetten we steeds meer in op het bezitten van goede digitale vaardigheden.

Ontwikkelen en opleiden

2021 is wederom een jaar van 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 we kijken bij een ander in de keuken. Dit gebeurde ook in 2021 vanwege thuiswerken en afstand houden minder, maar meer dan in 2020. Functiegericht, organisatiegericht en vanuit het loopbaanontwikkelingsbudget. Op alle gebieden besteedden we minder dan begroot. We vonden met elkaar wel een vorm. Zo nam een aantal collega's deel aan de online trainingen LinkedIn, huurrecht, Oriëntatie op de volkshuisvesting en volgden collega's bijvoorbeeld live trainingen op het gebied van leefbaarheid, verhuur en incasso. We volgden steeds vaker webinars en seminars, gericht op het eigen vak of thema's die te maken hebben met vitaliteit, anders werken, et cetera. Kortom, een andere leerbehoefte en een andere manier van leren.

Digitaal zijn we in 2021 op bepaalde gebieden handiger geworden. Zo draaien we onze hand niet meer om voor een online overleg. Maar er is nog veel te winnen als het gaat om digitaal vaardig zijn. Eind 2021 is het eerste overleg gevoerd voor een organisatiebrede aanpak hiervan.



En natuurlijk was er het rapport 'Werken in de corporatie van de Toekomst' waarin je kunt lezen 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 team verband. Want natuurlijk geldt nog steeds; ongeacht leeftijd of specialisme werk je continu aan je duurzame inzetbaarheid.

Project loopbaan

Werken aan en nadenken over je loopbaan en werken aan je duurzame inzetbaarheid. Altijd belangrijk. In 2021 werd het doel van Project Loopbaan uitgebreid naar: een aantrekkelijke werkgever zijn en medewerkers behouden. Geheel in lijn met de situatie op de arbeidsmarkt, waar de vraag eind 2021 in bepaalde functiegroepen groter is dan het aanbod.

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 evenals de LinkedIn training. Het online event 'Hart voor je brein' trok veel belangstelling en werd goed gewaardeerd.

We zijn er trots op dat 1 medewerker vanuit een loopbaanontwikkelingstraject dat begon met een gesprek met de loopbaancoach, iets heel anders gingen doen bij een andere werkgever. Vacatures van de 18 corporaties delen we op het kansenportaal. Onze HR adviseur sloot zij aan bij het driemaandelijks overleg tussen de HR adviseurs van de aangesloten corporaties en zette zich mede in voor de organisatie van eerdergenoemd event en activiteiten van de werkgroep Leren & Ontwikkelen.

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 zou in november in ons kantoor plaatsvinden. Maar door een hernieuwde lockdown zijn de onderzoeken verschoven naar het voorjaar 2022. In dat onderzoek wordt naast het medische gedeelte veel aandacht besteed aan werkbelasting. Bedrijfsfitness en stoelmassage lag regelmatig stil. Hiervoor vonden we een alternatief, stoelyoga, wat een deel van de medewerkers als zeer prettig ervaren.

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 ook dit jaar anders dan anders en dat heeft effect op ieder van ons. Gelukkig waren er ook momenten in 2021 waarin medewerkers deels op kantoor konden werken en elkaar tegenkwamen bij het koffieapparaat. We leren ermee om gaan en zien dat je sommige taken beter op kantoor en sommige taken beter thuis kunt doen.



Overige organisatiezaken

Geschillen / klachten

Er zijn verschillende commissies die zich met klachten bezighouden. Dit zijn achtereenvolgens:

- De werkgroep klachten van Huurdersraad De Driehoek
- De Bovenregionale Klachtencommissie Woningcorporaties Noord-Holland Noord
- De Huurcommissie

Werkgroep klachten Huurdersraad de Driehoek

Deze werkgroep is in het voorjaar van 2021 gestart. Het voornaamste gespreksonderwerp was de wijze waarop de werkgroep het beste en onafhankelijk kan functioneren. Daar zijn afspraken over gemaakt. Dit geldt ook voor de jaarlijkse verslaglegging van het interne klachtenmanagement bij onze organisatie. We hebben deze uitgebreide rapportage in februari 2022 voor het eerst besproken met de werkgroep. Dat leidde tot enthousiasme over de gedegen aanpak waarmee we met klachten omgaan en de wijze waarop we dit rapporteren. Verder waren er twee klachten van huurders direct gericht aan de werkgroep klachten van de Huurdersraad. Beide klachten zijn voor de behandeling ingetrokken door deze huurders.

Bovenregionale Geschillencommissie Woningcorporaties in Noord-Holland Noord

In 2021 zijn vier regionale geschillencommissies samengegaan tot de Bovenregionale Geschillencommissie Woningcorporaties in Noord-Holland Noord. Hierbij zijn 15 woningcorporaties aangesloten.

Met deze klachtrechtregeling wordt beoogd, dat de toegelaten instelling met betrekking tot iedere klacht van advies wordt gediend door een van haar onafhankelijke instantie. Dit bevordert een zorgvuldige behandeling van klachten. Een tweede doel is dat huurders kunnen terugvallen op een onafhankelijk oordeel bij een geschil met hun verhuurder.

Er zijn in 2021 twee klachten ingediend bij deze commissie. Een klacht van een huurder die geluidsoverlast ervaart van een andere huurder. In de uitspraak adviseert de Geschillencommissie om vlotter en duidelijker te communiceren. Verder is ook een klacht ingediend over onderhoudsgebreken aan de woning en het onderhoud van de tuin. Deze zaak loopt nog.

Huurcommissie

Er zijn vier zaken aan de Huurcommissie voorgelegd. Drie verzoeken om huurverlaging op basis van onderhoudsgebreken en een klacht over het beleid en de communicatie inzake de lockdown van inleunwoningen. (De kinderen van een bewoner konden tijdelijk niet op bezoek bij hun moeder.)

Uitspraken:

- Een zaak is door de huurder ingetrokken, zonder dat we weten waarom.
- Een huurder is in gelijk gesteld omdat er reële overlast is geweest (de tuin kon niet gebruikt worden door extreme wateroverlast).



- In twee zaken, werden de huurders in het ongelijk gesteld. Eenmaal omdat de huurder niet thuis was op het moment dat een voorbereidend onderzoek in de woning zou plaatsvinden. In voornoemde klacht over de lockdown, oordeelde de Huurcommissie dat de klacht ongegrond is. De communicatie vanuit de verhuurder kon weliswaar beter, maar de verhuurder heeft professioneel en zorgvuldig gehandeld.

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 aan het begin van dit hoofdstuk.

Ondernemingsraad (OR)

Ook 2021 stond helaas voor een groot deel in het teken van Corona. Er is een periode geweest waarbij de meeste collega's weer op kantoor werkten, maar dat was van korte duur. Als snel volgde een volgende lockdown en waren we weer terug bij af.

SPP (Strategische Personeelsplanning)

SPP is een belangrijk onderwerp voor de OR, omdat wij denken dat dit meer inzicht en houvast geeft voor de toekomstige personeelsbehoefte. De OR denkt hierin dan ook graag mee. In 2021 is het plan (in overleg met de OR) verder uitgewerkt en heeft het MT twee sessies gehad onder begeleiding van Moon HRM. Op een later moment is de ondernemingsraad bijgepraat. De ondernemingsraad heeft, om zich verder te verdiepen, in 2021 de cursus Strategische Personeelsplanning gevolgd. In december heeft er nog een gesprek plaatsgevonden tussen Moon HRM en de ondernemingsraad om het hele plaatje helder te krijgen.

POA (Plaats Onafhankelijke Arbeid)

Dit beleid is in 2021 geschreven, maar hebben we in verband met de lockdown nog niet kunnen inzetten.

Nieuwe voorzitter

In oktober is een nieuwe OR voorzitter benoemd.

Verder is er met de directeur bestuurder gesproken over:

- Jaarschema
- MT stukken
- Nieuw lid OR
- Stand van zaken diverse vacatures
- CAO woondiensten
- Jaarrapportage vertrouwenspersoon
- Generatiepact 2020 evaluatie
- Jaarstukken 2020



- Financiële begroting 2022
- Werkplan 2022
- PMO Preventief Medisch Onderzoek (verschoven naar 2022)
- Arbeidsmarktonderzoek
- Arbodienst
- Evaluatie Project Loopbaan
- Evaluatie COVID-19
- Personeelszaken

In 2021 waren er 5 geplande vergaderingen tussen OR en directeur bestuurder. Bij deze gesprekken is ook altijd de HR medewerker aanwezig. Tijdens de overleggen is er over het algemeen een ontspannen en open sfeer. Er is ruimte om de dialoog te voeren. De OR is kritisch en stelt veel vragen. Het idee is altijd om samen tot de beste oplossing te komen.

De ondernemingsraad is vrij om onderwerpen in te brengen tijdens (en voor) de vergadering (initiatiefrecht). In 2021 is dat echter niet voorgekomen.

Regionaal overleg

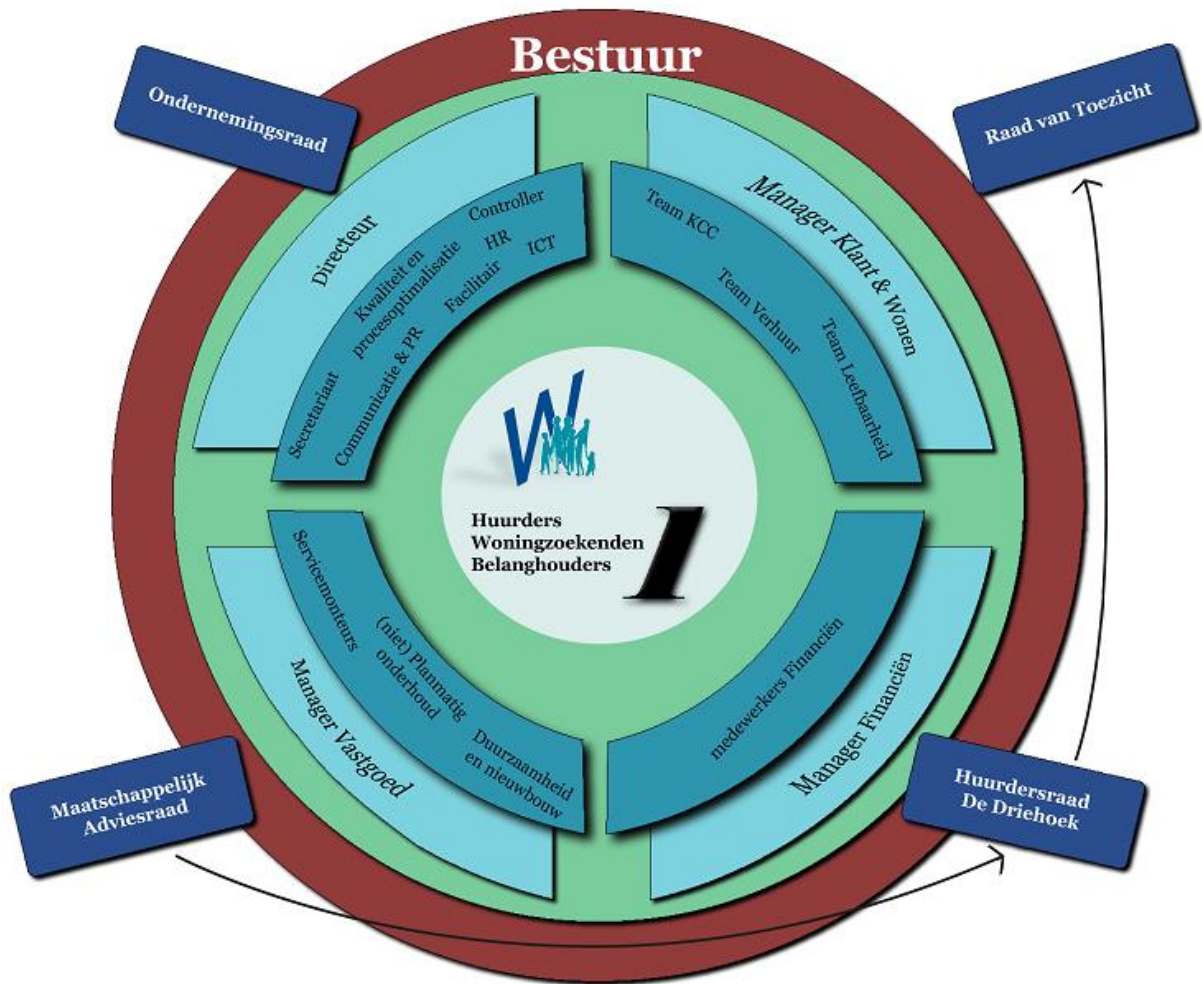
In verband met corona heeft dit jaar geen regionaal overleg plaatsgevonden met andere ondernemingsraden uit de branche.

Overleg RvT

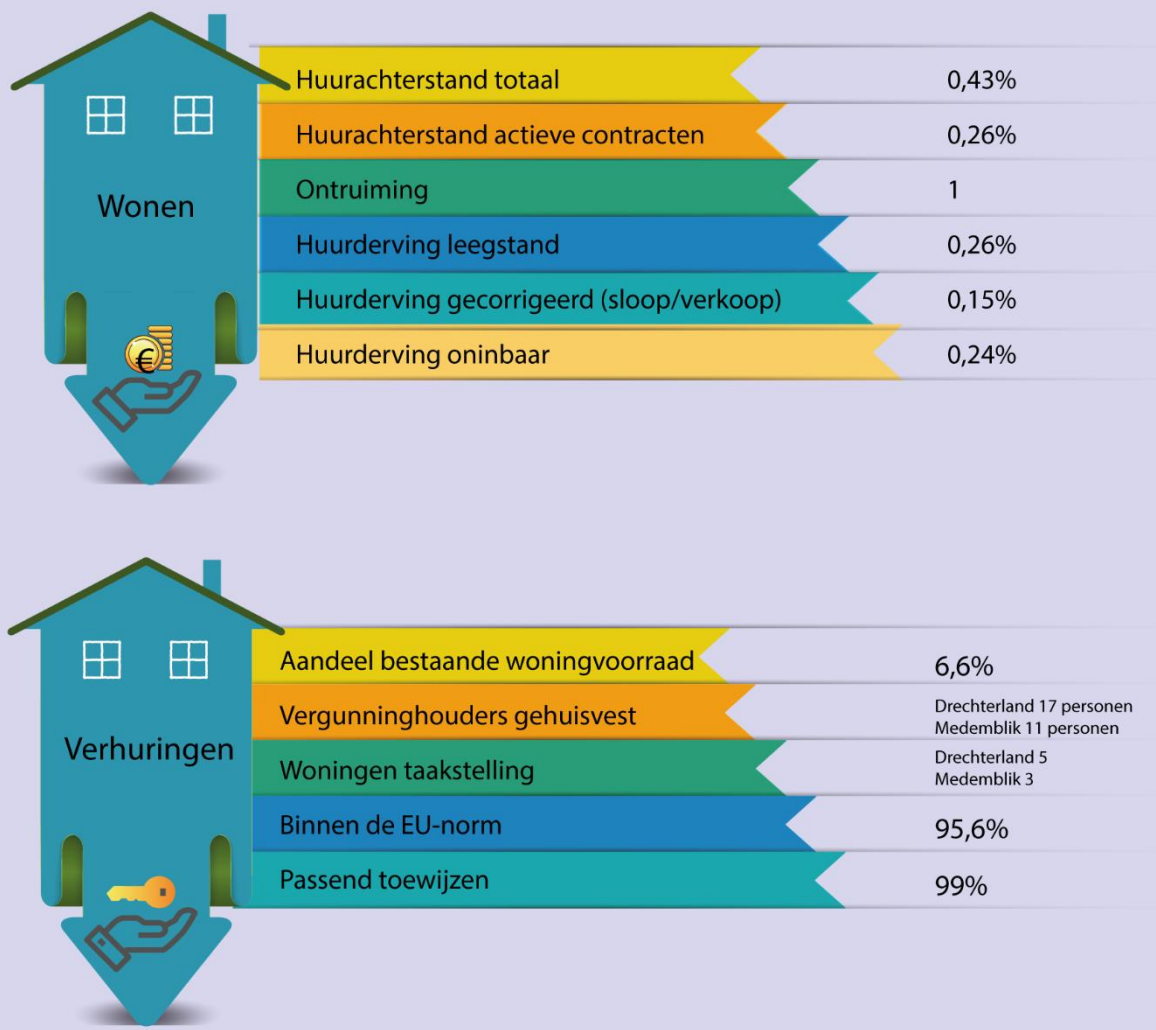
Eenmaal per jaar wordt vergaderd met de Raad van Toezicht. Gespreksonderwerpen waren het jaarverslag 2020, de samenwerking met de directeur bestuurder, de stand van zaken strategische personeelsplanning en de situatie rondom corona.



Organisatie, ultimo 2021



Kerninformatie 2021





Aedes benchmark 2021 – Beschikbaarheid & Betaalbaarheid

Beschikbaarheid & Betaalbaarheid	2021	2021		ABmC
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)	1,6 %	0,2%		Openbaar
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	1,6 %	-1,3%		Openbaar
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	94,9 %	84,5%		Openbaar
Deelscore Beschikbaarheid			A	ABmC
Huurprijs (DAEB)	€ 537	€ 561		Openbaar
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	62,2 %	70,8%		Openbaar
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	2,1 %	3,2%		Openbaar
Deelscore Betaalbaarheid			A	ABmC
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend toewijzen-grens **	65,7 %	75,0%		Openbaar
Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)	84,8 %	80,6%		Openbaar
Deelscore Huisvesten doelgroepen			C	ABmC



Inleiding

Er is sprake van een serieuze woningmarktcrisis in Nederland en het is duidelijk dat we dit de komende jaren niet oplossen. Woningzoekenden voor een sociale huurwoning die zich vandaag laten inschrijven en geen urgentieverklaring hebben, zijn kansloos om binnen 10 jaar een huurwoning te verwerven. In sommige kernen / segmenten duurt dat zelfs 15 jaar. Omdat de woningmarkt volkomen vastdraait, neemt het aantal vrijkomende woningen af. De doorstroomregeling in de sociale huur zorgt nog voor wat extra vrijkomende woningen, maar dat biedt nauwelijks soelaas. Ook in de koopsector zijn er nauwelijks kansen; er is sprake van een historisch laag aanbod in combinatie met historisch hoge koopprijzen. De gemiddelde koopprijs in de gemeenten waar wij opereren is dit jaar met 22% gestegen. Begrippen als insiders en outsiders en economisch daklozen komen steeds vaker langs.

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. Het is nog onzeker wat de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne gaat betekenen voor de sociale huursector, maar het lijkt zeker dat de druk op de woningmarkt hierdoor verder toeneemt.

Speerpunten voor 2021

In ons werkplan hebben we speerpunten genoemd voor verhuur en voor leefbaarheid. Het resultaat op deze speerpunten geven we aan en de bijzonderheden lichten we toe.

VERHUUR			
Speerpunt	😊	😞	😐
We stellen beleid op om de doorstroming van (oudere) eenpersoonshuishoudens naar kleinere toegankelijke woningen te bevorderen			😐
We continueren de aanpak uitstroom Maatschappelijke Opvang en Begeleid Wonen (van pilot naar permanent). Aandeel Het Grootslag voor 2021: 13 woningen	😊		
We continueren het aanbod van doorstroomwoningen (max. 20 procent van de verhuringen)	😊		
Uitwerken van beleid waarbij huurders voorrang krijgen bij verkoopwoningen		😞	
Het opstellen van nieuwe verhuurafspraken met Omring voor in- en aanleunwoningen (Sorghvliet Andijk en st. Jozef Wervershoof) omdat de intramurale zorg is vervangen door ambulante zorg		😞	
We evalueren de pilot 'Vroegsignalering in de schuldhelpverlening'			😐
We participeren bij de voorbereiding van de nieuwe Wet inburgering, gericht op de maatschappelijke integratie van vergunninghouders, die op 1 juli 2021 van kracht wordt		😞	
De gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing is gelijk of lager dan het inflatieniveau over 2020	😊		
We doen (regionaal) onderzoek naar de betaalbaarheid in West-Friesland en werken de conclusies daarvan uit in betaalbaarheidsbeleid		😞	
We nemen het initiatief om op bestuurlijk niveau een stuurgroep op te richten met gemeenten in de regio, om ervoor te zorgen dat alle mogelijkheden worden benut om de woningproductie aan te jagen	😊		



Bewonersoverleg over het voornemen van sloop en herstructurering Woudlust in Westwoud (met als uiteindelijk resultaat een sociaal plan met de bewoners)	😊		
Oriëntatie op herstructurering van 8 woningen aan de Simon Koopmanstraat te Wervershoof. I.o.m. de gemeente Medemblik beoordelen we wat voor woningtype we daar het beste kunnen realiseren. Aansluitend starten we bewonersoverleg over het voornemen van sloop en herstructurering met als uiteindelijk resultaat een sociaal plan met de bewoners			😊

Toelichting

De doorstroming van ouderen uit hun (grote) eengezinswoningen is een belangrijk middel om voldoende eengezinswoningen vrij te krijgen. Daarnaast is het belangrijk dat ouderen een toegankelijke woning kunnen huren als ze daar aan toe zijn. Omdat deze wens ook bij andere gemeenten en woningcorporaties speelt, hebben we de afspraak gemaakt om hiervoor met elkaar regionaal beleid te ontwikkelen. Dit moet in 2022 worden uitgewerkt.

Het uitwerken van beleid waarbij huurders voorrang krijgen bij verkoopwoningen is in 2021 niet gerealiseerd door tijdgebrek en wordt doorgeschoven naar 2022. Dit geldt ook voor het opstellen van nieuwe verhuurafspraken met Omring voor in- en aanleunwoningen.

De pilot Vroegsignalering in de schuldhulpverlening, is niet geëvalueerd. Door een wijziging in de Wet gemeentelijke Schuldhulpverlening is het vrijblijvende karakter eraf. Deze wijziging geeft gemeenten de mogelijkheid om gegevens van burgers met betalingsachterstanden in een vroeg stadium uit te wisselen met woningcorporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars. Hierdoor krijgen gemeenten mensen met schulden tijdig in beeld en kunnen zij schuldhulpverlening aanbieden. De wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening maakt onderdeel uit van het actieplan Brede Schuldenaanpak.

De nieuwe Wet inburgering, gericht op de maatschappelijke integratie van vergunninghouders, is niet op 1 juli 2021 ingevoerd, maar pas op 1 januari 2022. Door de geringe ambtelijke capaciteit bij gemeenten zijn wij nog niet betrokken bij de implementatie. Met gemeenten is inmiddels de afspraak gemaakt om dit in het voorjaar van 2022 alsnog te doen.

Het voorgenomen onderzoek naar de woonlasten in casu de betaalbaarheid van huren in West-Friesland is door capaciteitsproblemen doorgeschoven naar 2022.

De oriëntatie op herstructurering van 8 woningen aan de Simon Koopmanstraat te Wervershoof is uitgevoerd. Ons plan is de huidige 8 woningen te vervangen door 16 gestapelde woningen. 8 gelijkvloerse woningen en 8 driekamer bovenwoningen. Dit is volgens ons de beste oplossing voor de huidige wooncrisis. We realiseren hiermee meer woningen dan we slopen en we realiseren 8 toegankelijke woningen, waaraan op basis van de vergrijzing grote behoefte bestaat.



Verhuur

We brengen elk jaar een aparte verhuurrapportage uit. Dat is een uitgebreide rapportage waarin we op detailniveau aandacht besteden aan de uitkomsten van de verhuur. De verhuurrapportage vormt mede de basis voor onze dynamische vastgoedsturing en is een belangrijke onderligger voor het volkshuisvestelijk bod en daarmee 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 2021 zijn 195 woningen uit het bestaande woningbezit vrijgekomen voor verhuur, 163 reguliere huurwoningen en 32 zorgwoningen. Voor het eerst in de historie van woningstichting Het Grootslag (1995) zijn er in het verslagjaar **nul nieuwbouwwoningen opgeleverd**. Een treurige en onbegrijpelijke ontwikkeling gezien de enorme vraag naar (huur)woningen!

Verhuizingen regulier woningbezit

De gemiddelde verhuisgraad binnen het reguliere woningbezit bedraagt 6,6%. Na een aantal jaren met een dalende verhuisgraad, lijkt dit een voorzichtig positieve ontwikkeling. Deze ontwikkeling is mede het gevolg van de inzet van de doorstroomregeling. Het toepassen van voorrang voor doorstromers, heeft binnen ons woningbezit tot 24 'extra' woningopzeggingen geleid. Dit betekent dat de verhuisgraad zonder deze regeling verder afgenomen zou zijn.

Verhuisgraad reguliere huurwoningen 2017-2021

Jaar	2021	2020	2019	2018	2017
Mutatiegraad bestaand bezit	6,6%	6,2%	6,5%	7,9%	8,0%

De verwachting is dat het woningtekort de komende jaren verder toeneemt omdat de vraag groeit en we weinig actuele nieuwbouwprojecten hebben.

Vrijgekomen woningen per kern

Genoemde woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Mutaties bestaande woningvoorraad per kern in 2021

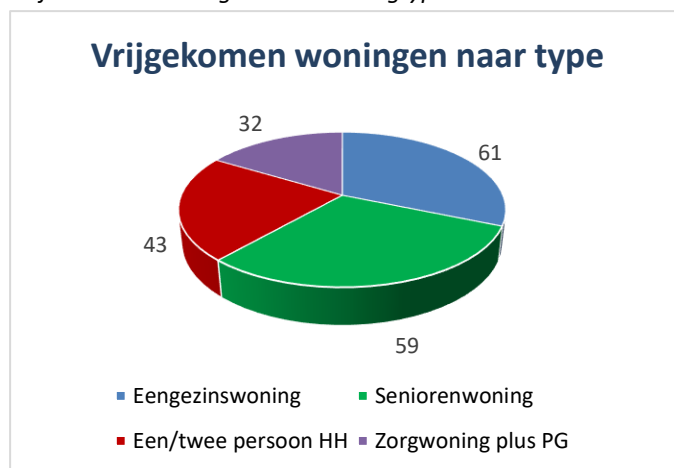
Kern	Totaal	Verhuisgraad kern
Andijk	43	6,9%
Hoogkarspel	74	9,3%
Oosterblokker	6	7,1%
Venhuizen	13	12,8%
Wervershoof/Onderdijk	46	5,6%
Westwoud	7	5,7%
Zwaagdijk-Oost	1	3,5%
Zwaag	1	4,8%
Totaal	195	



Vrijgekomen woningen naar woningtype

Als we de 195 woningen die in het bestaande woningbezit zijn vrijgekomen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht.

Vrijkomende woningen naar woningtype 2021



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.

De 32 zorgwoningen (incl. PG) komen niet vrij beschikbaar voor verhuur, omdat deze

woningen worden toegewezen op basis van een zorgindicatie van een van de zorginstellingen waarmee we samenwerken.

Verhuringen regulier woningbezit

Er zijn slechts 111 woningen (57%) via Woonmatch verhuurd (2020: 133 en 2019: 121). Een aanzienlijk deel van de vrijgekomen woningen wordt direct bemiddeld, verkocht of gesloopt i.v.m. herstructurering:

- 5 woningen zijn verkocht
- 8 woningen die zijn toegewezen voor de uitstroom MO/BW
- 8 woningen die zijn toegewezen aan de taakstelling (vergunninghouders)
- 10 woningen waarmee woningruil heeft plaatsgevonden
- 9 woningen die zijn toegewezen i.v.m. urgentie (RUC / sociale redenen)
- 3 woningen zijn met voorrang toegewezen sloopurgenten
- 12 te slopen woningen worden (tijdelijk) verhuurd via de Leegstandswet
- 32 zorgwoningen zijn toegewezen op basis van een zorgindicatie

Verder hebben we van de 111 woningen die we via Woonmatch hebben verhuurd, 34 woningen geadverteerd als doorstroomwoning. Deze woningen komen óók niet voor de 'vrije huur' beschikbaar. De kans om als reguliere woningzoekende binnen afzienbare tijd voor een huurwoning in aanmerking te komen is in de huidige markt dus vrijwel nihil. Het aantal verhuizingen via woningruil, neemt hierdoor toe.

Van genoemde 34 'doorstroomwoningen', zijn 11 woningen aan huurders van woningstichting Het Grootslag toegewezen. Daarnaast hebben 13 van onze huurders van deze mogelijkheid gebruik gemaakt om te kunnen doorstromen op de regionale woningmarkt. Dit betekent dat 13 huurders



naar een andere gemeente/kern/woning/verhuurder zijn verhuisd. In totaliteit heeft het doorstroombeleid bij ons tot 24 'extra' mutatiewoningen geleid.

Verkoop

Binnen onze woningportefeuille hebben circa 280 woningen een verkooplabel. De reden hiervan is 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. Voor elke woning met een verkooplabel die na verhuizing van de bewoner vrijkomt, wordt op basis van volkshuisvestelijke-, financiële- en onderhoudsoverwegingen besloten of de woning daadwerkelijk verkocht wordt. In 2021 muteerden er 10 woningen met een verkooplabel. Uiteindelijk hebben we besloten om 5 woningen te verkopen. Alle vijf woningen zijn eengezinswoningen. 2 woningen in Andijk, 2 in Hoogkarspel en 1 in Wervershoof. Voor de andere 5 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.

Huisvesting vergunninghouders

We hebben in het kader van de taakstelling 8 woningen toegewezen aan vergunninghouders. In Andijk 2, in Wervershoof 1, in Oosterblokker 1 en in Hoogkarspel 4. In totaal hebben we 28 personen gehuisvest.

Sloopurgenten en tijdelijke verhuur Leegstandswet

In verband met de toekomstige herstructurering van voormalige seniorenwoningen aan de Julianastraat en de Tuinstraat in Hoogkarspel en Woudlust in Westwoud zijn we actief bezig met de herhuisvesting van de huurders in verband met sloop. Bewoners van deze woningen worden met voorrang geherhuisvest. We hebben drie huishoudens met voorrang verhuisd.

In het kader van leegstandbeheer verhuren we de leegkomende woningen tijdelijk, zodat de buurt / wijk niet wordt geconfronteerd met langdurige leegstand en de schadelijke effecten daarvan voor de leefbaarheid. Het gaat hierbij om 12 woningen in 2021.

Urgentie / spoedzoekers

De laatste jaren nam het aantal woningen dat werd toegewezen op basis van urgentie sterk toe, zie tabel 9. 2021 is wat dat betreft een trendbreuk. Er zijn in totaal -slechts- 9 woningen verhuurd aan woningzoekenden met urgentie en spoedzoekers. Dit ligt deels aan het kleine aanbod van eengezinswoningen (urgenten zijn relatief vaak echtscheiders met kinderen) en deels aan procedurele en administratieve ongemakken die hierbij een rol spelen (bijv. schulden en sociale omstandigheden waardoor woningtoewijzing langer duurt).



Toewijzing op basis van urgentie reguliere huurwoningen 2017-2021

Jaar	2021	2020	2019	2018	2017
Mutatiegraad bestaand bezit	9	21	17	9	7

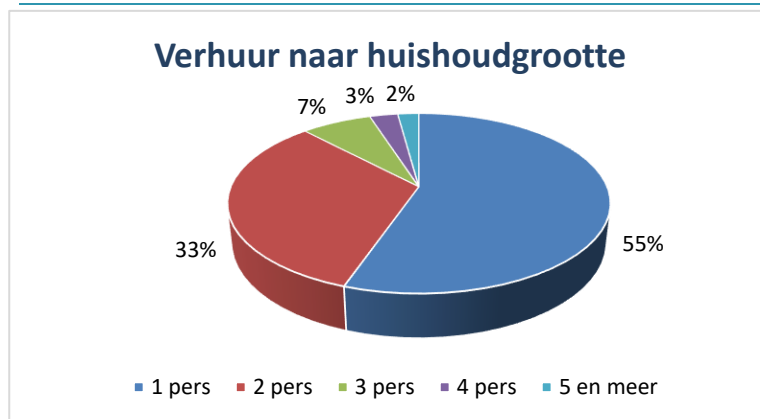
Verhuringen naar herkomst

In de grotere dorpen waar we substantieel aanbod hebben (Andijk, Hoogkarspel en Wervershoof) komt ongeveer de helft van de nieuwe huurders uit hetzelfde dorp. In Wervershoof komt tweederde van de nieuwe huurders uit de eigen gemeente. Dat percentage zegt iets over de huidige marktdruk in Wervershoof. In Andijk is het percentage uit de eigen kern / eigen gemeente beduidend lager. Het percentage nieuwe huurders dat niet uit de regio West-Friesland komt is beperkt. Tussen haakjes staat achter de naam van het dorp het aantal mutaties waarover het gaat. Hoe lager dit aantal, hoe groter de kans op afwijkingen en bijzonderheden (wet van de grote aantallen).

Verhuringen naar herkomst 2021, inclusief zelfstandig zorgvastgoed

Herkomst	Kern	Eigen kern	Eigen gemeente	West-Friesland	Overig N-H	Overig NL
Andijk (39)		28%	10%	44%	8%	10%
Wervershoof (37)		46%	16%	27%	8%	3%
Hoogkarspel (61)		46%	3%	35%	10%	6%
Westwoud (3)			33%	66%		
Oosterblokker (6)				83%		17%
Venhuizen (12)		50%	8%	34%	8%	
Zwaag (5)		20%	40%	20%	20%	

Verhuur naar huishoudomvang reguliere woningen



We verhuren verreweg de meeste woningen aan alleenstaanden. Het aandeel 1- en 2-persoons huishoudens bedraagt 88%. Dit ligt in de lijn van voorgaande jaren en heeft een relatie met de woningen die zijn vrijgekomen. Slechts 30% van de mutatiwoningen is namelijk een eengezinswoning. Van de actief woningzoekenden in West-Friesland bestaat ongeveer 85% uit 1- en 2-persoonshuishoudens. De gezinnen

waaraan we verhuren zijn meestal onvolledige gezinnen (relatieverbreking) of vergunninghouders.

EU-norm / Passend toewijzen

Betaalbare huurhuizen mogen wij niet aan iedereen verhuren. We moeten ons houden aan een inkomensnorm, waarbij minimaal 80% van de verhuringen binnen deze norm wordt toegewezen. Daarnaast moeten we vanaf 2016 Passend toewijzen. Dit betekent dat we aan tenminste 95% van de



huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning moeten toewijzen. Voor beide regels geldt dat we royaal aan de normen voldoen.

Inkomensnorm en Passend toewijzen 2021

Norm / Jaar	2021
Inkomensnorm (norm: => 80%)	95,6%
Passend toewijzen (norm: => 95%)	99%

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 2021-2024 een norm afgesproken voor de gemiddelde actieve zoekduur van 24 tot 36 maanden. Een langere zoekduur is maatschappelijk gezien onwenselijk, volgens de partijen.

De huidige actieve zoekduur voor eengezinswoningen en 1- en 2-persoons huishoudens ligt met 50 tot meer dan 100 maanden **ver boven deze norm**. We zien geen mogelijkheden om dit de komende jaren te verbeteren. Het is waarschijnlijker dat de wachttijden verder oplopen.

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 is voor steeds meer mensen te hoog gegrepen. De frustratie en irritatie hierover groeit in de samenleving.

De woningmarkt draait zichzelf steeds vaster en de complexiteit van ons werk 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' en 'terug in de wijk').
- Het aandeel verhuur via directe bemiddeling stijgt.
- De strikte inkomensnormering voor de sociale huursector zorgt voor toenemende sociale en ruimtelijke segregatie.
- Door de eenzijdige instroom in de sociale huursector, wijkt de populatie die wij huisvesten steeds meer af van de doorsnee samenleving. Het aandeel inactieve huurders neemt steeds verder toe.



Het chagrijn in de samenleving neemt toe. Dit heeft deels te maken met de coronacrisis, maar daaronder is tevens 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 onbegrip en 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. Steeds meer huurders zitten de hele dag thuis. Persoonlijke problemen uiten zich onder andere in een matige verzorging van huis (inrichting en uitstraling) en erf.

Dit negatieve beeld lijkt zich de afgelopen jaren te versnellen. De eenzijdige instroom in de huursector is hier debet aan. Er is 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

Er is sprake van een serieuze woningcrisis. Er is een fors tekort aan woningen, zowel in de huur als in de koop. Een van de gevolgen is de afnemende doorstroming. Mensen blijven zitten waar ze zitten, omdat er nauwelijks mogelijkheden zijn om te verhuizen. Als er al koopwoningen vrijkomen, dan is de prijs voor steeds meer huishoudens een te forse drempel. De opdrogende verhuismogelijkheden houden de huidige koop- en huurmarkt in een houdgreep. Het zeer geringe aanbod op een site als Funda vertelt het hele verhaal. Tel daarbij de groeiende bevolking, de toenemende populariteit van het platteland voor huishoudens uit de grote stad en de trage besluit- en bouwprocessen, dan ziet de toekomst er niet goed uit voor woningzoekenden.

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. En dat is ook nog maar de vraag vanwege de uitspraak van de Hoge Raad over de aanbesteding van bouwgrond door gemeenten (kwestie Didam). De bestemmingsplannen voor de komende jaren liggen vast en bevatten weinig sociale huurwoningen. Verder is de bestemmingsplancapaciteit gering in de kernen waar we de woningen het hardst nodig hebben (Hoogkarspel, Westwoud en Oosterblokker). Verder spelen zaken als stikstofproblematiek en beschikbaarheid van materialen en arbeid. Tegelijkertijd zien we de instroom uit bijvoorbeeld de MRA toenemen in onze regio, als gevolg van de exorbitante woning- en huurprijzen aldaar. Je huurt of koopt hier voor minder geld veel meer kwaliteit en m².

De coronacrisis heeft voor een tijdelijke dip in de buitenlandse migratie gezorgd. Als dit weer op gang komt en de groeicijfers benadert van voor deze crisis, dan neemt het woningtekort de komende jaren nog aanzienlijk toe. Woningruil is een middel dat vaker 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 hiervoor een mooi platform.

De komst van een minister voor wonen moet leiden tot het aanjagen van de nieuwbouwproductie. Het Rijk wil daar prestatieafspraken over maken met gemeenten en de sector. Doel is tenminste 100.000 nieuwe woningen per jaar, gedurende de eerste 10 jaar. Bouwkosten en eerdergenoemde milieuproblematiek (bijvoorbeeld stikstof en PFAS) zullen de productie vertragen. Daarnaast toont de provincie Noord-Holland zich als een aanzienlijke hindermacht. Bouwen in de MRA, met alle beperkingen van dien, heeft de voorkeur, boven bouwen in de open ruimten die we in overvloed hebben in Holland boven Amsterdam. Daarnaast is het bedoeling van de minister om voor het aandeel sociale huur een minimumpercentage van 30% te hanteren. Dat zou betekenen dat onze huidige woningvoorraad met ongeveer 50% toeneemt. Een mooi maar onwettelijk vooruitzicht.

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 vanzelfsprekend vanwege het succes. Andere mogelijkheden zijn:

- Voorrang voor huurders bij woningverkoop.
- Het bevorderen van verhuizing van ouderen uit hun eengezinswoning, waarmee we in 2022 aan de slag gaan.
- Realisatie van flexwoningen.

Alle mogelijkheden helpen een klein beetje, maar de echte oplossing is structureel zorgen voor meer aanbod. Daarvoor mogen we onze hoop vestigen op de nieuwe minister van VRO. In de nationale woon- en bouwagenda die in maart 2022 is gepresenteerd, stelt hij het volgende:

“Voor sommige mensen geldt dat ze minder kans hebben bij het vinden van passende woonruimte of dat hun woonbehoefte extra urgent is. Omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden, afhankelijk zijn van extra zorg of begeleiding, of omdat zij hun leven (opnieuw) moeten opbouwen. Zoals mensen met sociale en/of medisch urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, dak- en thuisloze mensen en statushouders. Bij de grondwettelijke zorg van de overheid voor voldoende woonegelegenheden hoort in het bijzonder de aandacht uit te gaan naar deze mensen. We willen dat er voor mensen uit aandachtsgroepen voldoende betaalbare woningen zijn, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en waar nodig met de juiste zorg, opvang, ondersteuning en begeleiding.”

In zijn woon- en bouwagenda legt de minister een breed fundament voor het verbeteren van de huisvesting voor mensen uit aandachtsgroepen. Hij gebruikt hiervoor verschillende actielijnen op het thema 'een huis voor iedereen'. We noemen er twee:

• **Actielijn: Het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen**

Er is een groot tekort aan met name betaalbare woningen. Met het oog op passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen, is een toename nodig van het aandeel sociale huur in de woningvoorraad.



- **Actielijn: Zorgen voor een evenredige verdeling over alle gemeenten**

Voor vitale en leefbare wijken is het belangrijk dat er mensen met diverse achtergronden wonen. We willen een evenwichtiger verdeling van mensen uit aandachtsgroepen over gemeenten. Daartoe hanteren we het streven dat elke gemeente ten minste 30 procent sociale huur in de woningvoorraad heeft. De uitwerking van dit streven nemen we mee in de prestatieafspraken die we met corporaties en medeoverheden maken.

De minister kiest voor stevige regie omdat wonen een grondrecht is en daarmee een kerntaak van de overheid. Hij zegt hierover: “De afgelopen jaren hebben we de rol van de Rijksoverheid voor dit grondrecht te klein gemaakt. Te veel is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Te lang is geloofd dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing.” En dat is dus niet gebeurd, verre van zelfs.

We zien in deze ontwikkeling een bevestiging van hetgeen we al jaren roepen: we zijn met onze beperkte woningvoorraad niet meer in staat om onze volkshuisvestelijke taken te vervullen en deze problemen krijgen op provinciaal en lokaal niveau onvoldoende aandacht. We zijn daarom opgetogen over de duidelijke richting van de nationale woon- en bouwagenda én de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen en sectoren!

Wonen

De instroom van mensen met een laag inkomen en/of een rugzakje blijft groeien. De concentratie van mensen in onze woningen, die vaker hulp en ondersteuning nodig hebben neemt jaar na jaar toe. Dit zijn veelal mensen met een grote afstand tot samenleving en de arbeidsmarkt, mensen met een beperking, mensen met psychiatrische problematiek en mensen met een (zeer) laag inkomen. Een groot deel van deze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid en daar waar zij geconcentreerd samenwonen, staat ook de samenredzaamheid onder druk. Dit zorgt voor meer overlast en onveiligheid in buurten met veel sociale huurwoningen. Tenslotte draagt dit maatschappelijk ook nog eens bij aan het vergroten van de tweedeling.

Integrale sociale aanpak

Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar en met leefbaarheid verbonden. Goed wonen in leefbare wijken vraagt om het combineren van sociale maatregelen en fysieke ingrepen. Mensen krijgen meer perspectief als ze in een vitale omgeving wonen met een goede sociale en fysieke infrastructuur én als ze kunnen meedoen. Dit geldt bij uitstek voor mensen die kwetsbaar zijn of een zorgbehoefte hebben. Goed wonen in leefbare wijken vraagt dus om het combineren van sociale maatregelen en fysieke ingrepen.

Hoewel het aandeel sociale huurwoningen gering is en redelijk gespreid en gedifferentieerd, zien wij deze ontwikkelingen ook in ons bezit en onze buurten. Het vraagt bij ons niet direct om een integrale en grootschalige wijkenaanpak, maar het vraagt wel om visie, een gemeenschappelijke aanpak en aandacht bij verhuur. Team Leefbaarheid geeft bij Team Verhuur aan waar en wanneer spreiding en gedifferentieerde plaatsing in bepaalde wijken nodig is. Dit aspect heeft ook nadrukkelijk aandacht



binnen onze vastgoedsturing (herstructurering en nieuwbouw), prestatieafspraken (doelen en samenwerking) en leefbaarheid (begeleiding en handhaving). Samenwerking met veel verschillende partijen staat hierbij centraal! We lichten dat hier toe.

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 veel tijd kwijt zijn aan zaken waarvoor huurders primair zelf verantwoordelijk zijn. Dat is waar we meer op sturen; eigen verantwoordelijkheid eerst. Pas als sprake is van serieuze problematiek, zorgen wij voor oplossingen, zo nodig in samenwerking met derden. Als er problemen zijn, dan pakken we dit sneller op. Het aantal uren dat we in de wijk werken is hierdoor bewust toegenomen.

We hebben in het jaar 687 klantcontacten gehad, anders dan overlastzaken. Bij deze klantcontacten gaat het onder meer om duurzaamheid, Grootslag Ondersteuning Budget (GOB), groot onderhoud/renovatie, huurbetaling, huurincasso, woningmutatie, onderhoud in of aan de woning, tuinen of tuininspectie, verhuur en woningaanpassing.

We ontvingen 111 overlastmeldingen. Deze meldingen betroffen:

- 22 meldingen van geluidsoverlast
- 33 meldingen van overlastgedragingen door huurders
- 54 meldingen van slecht tuinonderhoud
- 2 meldingen van woningvervuiling

We zijn in 101 unieke kwesties tot overlastafhandeling overgegaan. Dit betekent gesprekken met huurders, aanpak van overlastkwesties tot en met een aanpak in de vorm van overlastmaatregelen. In een aantal kwesties heeft dit ook tot juridische aanpak geleid.

Daarnaast hebben we 57 meldingen ontvangen met als achtergrond een sociale aanleiding, anders dan overlast. Het gaat hierbij om:

- 35 meldingen waarbij sprake was van behoefte aan (meer) zorg, problemen met zorginstellingen, zorgopvolging, e.d.
- 11 meldingen die verband hielden met overlijden van de huurder (geen erven)
- 10 meldingen waarbij sprake was van woonfraude (onderhuur)
- 1 situatie waarbij we hebben geweigerd om een huurwoning ter beschikking te stellen aan een aspirant huurder i.v.m. een recent drugsverleden (hennepkwekerij) bij een collega corporatie

De complexiteit van ons werk neemt toe. Het huisvesten van kwetsbare doelgroepen, het gebrek aan verhuismogelijkheden, corona, eenzaamheid, sterk oplopende kosten voor levensonderhoud, schulden, tweedeling en bijvoorbeeld overlast, zorgen voor toenemende onzekerheid en spanning. We kunnen er niet heel veel aan doen, maar worden wel volop geconfronteerd met de nadelige



effecten hiervan. Gelukkig kunnen we voor verschillende zaken een beroep doen op partners. We noemen de belangrijkste.

Veiligheidshuis

In het veiligheidshuis werken we samen met zorgpartners en gemeenten op basis van het Samenwerkingsconvenant Zorg- en Veiligheidshuis. Met dit convenant zijn afspraken rondom de samenwerking tussen verschillende partijen geformaliseerd en vastgelegd. Uit het convenant blijkt duidelijk wie, met welk doel en met welke inzet deelneemt aan het Zorg- en Veiligheidshuis en wie waarover, op welk niveau, regie voert en hoe besluitvorming plaatsvindt. Dit zorgt voor een duidelijke structuur en leidt tot verbetering. We weten bij welke partijen we moeten zijn en hebben door de gekozen rayonindeling met vaste medewerkers een goede entree bij deze partijen. Daarnaast zorgen prestatieafspraken met gemeenten voor duidelijkheid t.a.v. de koers en de verantwoordelijkheden.

Eind 2019 is Zorg- en Veiligheidshuis Noord-Holland Noord gestart met een pilot voor de verbetering van de aanpak van mensen met onbegrepen / verward gedrag en 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.

In 2021 is deze pilot geëvalueerd. Uitkomsten waren onder andere:

- De doelen en het werkproces van de PGA OGGZ en de regels en afspraken rondom deelname en informatie-uitwisseling zijn helder
- Verbeterde samenwerking, waarbij gemeenten en partners uit het zorg- en veiligheidsdomein meer zicht hebben op elkaars rollen en (on)mogelijkheden en elkaar gemakkelijker weten te vinden
- Meer gedeelde verantwoordelijkheid bij de individuele casusaanpak, waarbij nog een verbeterslag kan worden gemaakt ten aanzien van het denken en handelen vanuit het gemeenschappelijke en niet alleen het eigen belang
- Betere beeldvorming ten aanzien van de individuele casuïstiek
- Positieve resultaten op individueel casusniveau
- Schrijnend gebrek aan passende huisvesting voor de doelgroep en de noodzaak om versneld een aantal plekken buiten reguliere woonplekken en longcareplekken te realiseren

Gemeenten

Onze samenwerking met gemeenten verloopt goed. De door ons gekozen rayonstructuur zorgt voor duidelijkheid, bekendheid en korte lijnen. We werken op verschillende vlakken samen, In Medemblik participeren we in Wijkteam Oost. We komen eenmaal per 3 weken bij elkaar. De belangrijkste onderwerpen waarbij we samenwerken zijn:

- Schuldhulpverlening
- Overlast



- Groenbeheer / woonomgeving
- Taakstelling
- WMO

We werken al een paar jaar samen met gemeenten binnen het project '**Vroeg-erop-af**'. Per 1 januari 2021 is de wetswijziging op de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) van kracht. Met deze wijziging is vroegsignalering van schulden op basis van signalen door derden een wettelijk taak voor gemeenten geworden. Als er sprake is van problematische schulden of het vermoeden bestaat, dan trekken we hier samen in op en nemen we in goed overleg met elkaar en bewoners maatregelen. De essentie is dat dit snel gebeurt voordat problemen uit de hand lopen. We verwachten dat de druk hierop de komende periode/jaren toeneemt gezien de stijgende kosten voor levensonderhoud en woonlasten, vooral door de stijgende energiekosten.

Vroegsignalering betekent voor het Grootslag vaak een verhoging van schulden met een risico van afboeking. Melding vindt plaats na 1 maand, dus feitelijk in de 2de maand en dan moet de vervolgaanpak binnen 4 weken duidelijk zijn. In deze periode loopt de achterstand bij meerdere dossiers op, omdat de hulp niet direct gerealiseerd wordt of kan worden. Als de hulp dan uiteindelijk gerealiseerd wordt, is er vaak sprake van schuldhulpverlening met als gevolg een verzoek tot schuldsanering.

Waar nodig gaan we samen met medewerkers van gemeenten op huisbezoek, i.v.m. handhaving, bijvoorbeeld bij **overlast**, vervuiling en onrechtmatige bewoning. Daarin kunnen we samen optreden met medewerkers van de gemeenten. Bewoners worden daarbij aangesproken op het niet naleven van de regels, zoals het inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP) en het voorkomen van overlast.

In de gemeente Drechterland werken we samen aan **buurtbemiddeling**. Samen met Stede Broec en Enkhuizen (SED) hebben we een samenwerkingsproject met Welwonen, De Woonschakel, de politie en Stichting Netwerk Hoorn. Buurtbemiddeling is de eerste optie om problemen of ruzies tussen bewoners op te lossen als zij daar samen niet uitkomen. Buurtbemiddeling is vooral toepasbaar bij irritaties of conflicten tussen buurtgenoten in de dagelijkse leef sfeer. Denk bijvoorbeeld aan onenigheid over geluidsoverlast, erfscheiding, tuin- en buitenproblemen, overlast door kinderen/huisdieren, vernielingen, rommel bij de woning, stankoverlast, parkeeroverlast en bejegening (pesterijen, roddelen, discriminatie). Het project wordt gemeenschappelijke gefinancierd. Stichting Netwerk voert de coördinatie van Buurtbemiddeling uit. Medemblik overweegt inmiddels ook deelname aan buurtbemiddeling.

We zijn tevreden over de mogelijkheid van buurtbemiddeling. Er wordt niet heel veel gebruik van gemaakt, maar als dossiers geschikt zijn voor buurtbemiddeling, dan hebben we daar veel voordeel van. Het kan ook voorkomen dat we er zelf niet meer uitkomen en dat buurtbemiddeling een bepaalde zaak van ons overneemt. Uitdaging voor buurtbemiddeling is het werven van voldoende vrijwilligers en het verkorten van de doorlooptijd, welke in onze ogen te lang is. We moeten in de gaten houden of de kosten/baten voor ons in goede verhouding zijn.



Met enige regelmaat hebben we contact met de gemeente over het **groenbeheer** in de wijk. Bezuinigingen bij gemeenten leiden soms tot verwaarlozing van het gemeenschappelijke groen. Als dit ontstaat in buurten met een zwakke sociale structuur, is dat vaak aanleiding voor bewoners om dan zelf ook minder tijd, energie en geld te besteden aan hun erf. Dat leidt vervolgens tot irritatie, overlast en onverschilligheid. Dat willen we voorkomen en daarom spreken we gemeenten hierop aan als dit zich voordoet. Het vraagt van ons om actief toe te zien op het beheer van erf en tuinen door huurders.

Verder werken we uiteraard samen bij de **taakstelling** voor de huisvesting van vergunninghouders. Het kost meer en meer moeite om te voldoen aan de taakstelling. Het gebrek aan voldoende sociale huurwoningen is een groot probleem. Er is een serieuze kans dat we niet meer kunnen voldoen aan de taakstelling als het aantal vergunninghouders toeneemt. Belangrijke uitgangspunten zijn integratie en spreiding. Laatstgenoemd aspect wordt lastiger omdat de eenzijdige instroom en het grote aantal bijzondere doelgroepen spreiding steeds minder mogelijk maakt.

Op 1 januari 2022 is de nieuwe Wet inburgering ingegaan. Het doel van deze Wet is dat inburgeringsplichtigen zo snel mogelijk meedoen in Nederland. En dat ze daarnaast zo snel mogelijk werk vinden. Een prima ontwikkeling! De belangrijkste veranderingen zijn:

- De gemeente gaat inburgeringsplichtige nieuwkomers begeleiden bij hun inburgering.
- Iedereen krijgt een inburgering op maat. Dit gebeurt aan de hand van een persoonlijk Plan Inburgering en Participatie door de gemeente.
- Gemeenten begeleiden nieuwkomers bij een vastte stellen leerroute.
- Inburgeringsplichtigen leren de Nederlandse taal op een niveau waarmee ze zich goed kunnen redden in Nederland.

WMO is onderdeel van het wijkteam waarin wij participeren. Wij hebben vooral een signalerende functie. Waar en wanneer nodig gaan we samen op huisbezoek. Omdat de lijnen kort zijn is er sprake van een gezamenlijke aanpak. Wij zijn tevreden over deze samenwerking met de partijen in het wijkteam.

Andere partners

Andere partners waar we regelmatig contact mee hebben zijn het GGD Meldpunt Vangnet en Advies, GGZ en verschillende zorgpartners die ambulante begeleiding geven aan huurders. Bijvoorbeeld Leviaan, Esdege-Reigersdael, Omring, Wilgaerden, Leekerweide, Legers des Heils, et cetera.

Overlast

Verreweg de meeste overlast lossen we met onze eigen organisatie op. 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 2021 meer meldingen ontvangen over tuinoverlast, maar we hebben er minder aandacht aan besteed. Dit heeft te maken met corona. We zijn hierdoor bewust minder bij mensen thuis geweest. Daarnaast heeft tuinoverlast niet altijd de hoogste prioriteit.

Huurachterstanden

We hebben in 2021 ingezet op een actievere en persoonlijker benadering van huurders met een huurachterstand. De aanmaanfrequentie is verkort, d.w.z. elke 10 dagen gaan er aanmaningen de deur uit, zodat al binnen een maand zicht is op de achterstand van een huurder. Naast de gebruikelijke brieven is er intensiever contact via mail, telefoon, Whats App en huisbezoeken. Dit werpt zijn vruchten af. De huurachterstand is in 2021 teruggelopen. De totale huurachterstand bedraagt 0,43% (2021: 0,61% en 2020: 0,68%) en de huurachterstand bij actieve contracten 0,26% (ultimo 2021: 0,48% en 2020: 0,48%). Deze spectaculaire verlaging wordt voor een beperkt deel veroorzaakt door afboekingen en het eerder wegschrijven van dubieuze huurvorderingen. Al met al een prachtige prestatie van Team Leefbaarheid. Hiermee wordt veel leed voorkomen!

Ontruimingen

Het aantal ontruimingen is gelukkig beperkt gebleven tot 1 huishouden (2020: 3). We hebben hierbij rekening gehouden met corona. De ontruiming die is doorgaan was in Hoogkarspel en betrof een eenpersoons huishouden. De reden van ontruiming is huurachterstand en vervolgens Noorderzon.

Er zijn minder ontruimingsaanzeggingen geweest in 2021. Doordat er meer ingezet wordt op persoonlijke contact en vroegsignalering is er een afname van huurders die worden doorgezet naar de deurwaarder. Mensen worden beter en sneller bereikt, waardoor er meer betalingsregelingen worden afgesproken en mensen sneller worden toegeleid naar de schuldhulpverlening.

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 2021

Omschrijving	2021
Beste Buurt Idee (BBI)	€ 3.587
Grootslag Ondersteuning Bijdrage (GOB)	€ 3.735
Overige leefbaarheidsbijdragen	€ 340.996

In 2021 heeft de werkgroep Beste Buurt Idee van Huurdersraad De Driehoek -slechts- 3 leefbaarheidsinitiatieven ondersteund, waaronder de inrichting van Lief plekje grond in Andijk en ondersteuning van de Huiskamer van Andijk. Het geringe aantal aanvragen heeft wellicht te maken

met het opstarten van Huurdersraad de Driehoek, waardoor er misschien te weinig ruchtbaarheid is gegeven aan het Beste buurt Idee. Ook corona kan hierop van invloed zijn geweest omdat mensen persoonlijk contact uit de weg zijn gegaan.



Opening 'Lief plekje grond', gemeenschappelijke volkstuin Sorghvlietlaan, Andijk

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. We zien hier hetzelfde beeld, er is maar mondjesmaat gebruikgemaakt van deze mogelijkheid.

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

Perspectief leefbaarheid

Het jarenlange Haagse beleid rondom wonen, zorg en maatschappelijke problemen zijn van invloed op de samenleving, in de breedste zin van het woord. Gebrek aan huisvesting, zeer beperkte slaagkansen voor (koop)starters, de zeer geringe doorstroming, eenzijdige instroom, toename bijzondere doelgroepen, te weinig nieuwbouw, onvoldoende geld voor leefbaarheid, ontbreken van middenhuur, woningspeculatie, oplopende woonlasten en verduurzaming versterken de onvrede en de maatschappelijke tweedeling.



De Actieagenda Wonen en het Regeerakkoord van Rutte IV bieden aanknopingspunten voor verbetering (op termijn). De belangrijkste kansen zijn:

- Het aanjagen van de woningbouwproductie, waardoor meer kansen ontstaan en prijzen op langere termijn afvlakken.
- Aandacht voor de betaalbaarheid van woonlasten van lagere inkomens.
- Meer ruimte voor verhuur aan middeninkomens waardoor de pluriformiteit in de wijk weer toeneemt.
- Woningcorporaties krijgen meer mogelijkheden om een rol te pakken bij integrale en fysieke wijkaanpak (o.a. ruimte voor ontmoeting).



Wonen en zorg en maatschappelijk vastgoed

Kerninformatie 2021

Zorghuisvesting (wooneenheden)

Sector / Locatie	Andijk	Hoogkarspel	Onderdijk	Venhuizen	Wervershoof	Hoorn	Totaal
Beschemd wonen GGZ	20					29	49
Beschemd wonen VG		82	6		19	20	127
In- en aanleunwoning	44	81		24	38	36	223
Beschemd wonen PG	32				24		56
Totaal	96	163	6	24	81	85	455

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

We vervullen al decennia een maatschappelijke rol in de samenleving, die verder gaat dan alleen het verhuren van woningen. De uitkomsten van de parlementaire enquête woningcorporaties (2015) zorgde aanvankelijk voor het stoppen of remmen van allerlei nuttige en in onze ogen noodzakelijke leefbaarheidsinitiatieven. Zoals we hebben voorspeld, was dit van korte duur. Wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de fysieke leefomgeving zijn onlosmakelijk met elkaar en met leefbaarheid verbonden. De recente verruiming van de mogelijkheden laat onverlet dat we kritisch zijn en blijven op de rechtmatigheid en doelmatigheid van leefbaarheidsuitgaven.

De zorgtransitie (langer zelfstandig thuis wonen) en de decentralisatie van de zorg aan langdurig zieken en ouderen (2015), wordt voor een belangrijk deel geaccommodeerd in de sociale huursector. Onze vastgoedportefeuille verandert mee met deze ontwikkeling. Het aanbod voor wonen met zorg is aanzienlijk uitgebreid en dat proces is nog niet ten einde. Daarnaast heeft deze ontwikkeling ons werkterrein verbreed. We zijn als het ware het sociaal domein ingetrokken en dit heeft flinke invloed gehad op onze organisatie. We zijn veel meer tijd kwijt aan sociaal beheer dan voorheen. De participatie met kwetsbare huurders vraagt ook meer expertise. We zijn blij dat we daarvoor ook een beroep kunnen doen op zorgpartners en welzijnsorganisaties.

Het kabinet wijst regelmatig op het belang van inclusie: 'Mensen met een psychische stoornis moeten zoveel mogelijk meedoen in de samenleving.' We zijn het hier van harte mee eens, maar dit vraagt wel om een gezamenlijke aanpak van zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeenten.

Reductie van de intramurale capaciteit in de ouderenzorg noodzaakt tot alternatieve vormen van huisvesting, zo mogelijk met voorzieningen waarmee de vitaliteit van mensen en omgeving wordt versterkt en eenzaamheid wordt voorkomen.

Speerpunten voor 2021

In ons werkplan hebben we speerpunten genoemd voor verhuur en voor leefbaarheid. Het resultaat op deze speerpunten geven we aan en de bijzonderheden lichten we toe.

VERHUUR			
Speerpunt	😊	😞	😐
We formuleren beleid voor vastgoedsturing van maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed.			😐
Effectueren rayonindeling Team Leefbaarheid (uniforme aanpak, optimaliseren netwerken in de wijk, et cetera).	😊		
Opstellen van samenwerkingsafspraken met gemeenten en zorgpartijen voor vraagstukken op de scheidslijn van wonen en zorg, in aansluiting op landelijke ontwikkelingen hierover.			😐
Opstellen van een formeel afsprakenkader (in- en extern) voor de huisvesting en begeleiding van huurders met een 'rugzakje' (uitstroom MO/BW, GGZ-cliënten, bewindvoering, et cetera).			😐
Oriëntatie en realisatie van een woon-/zorgcluster voor ouderen met een verstandelijke beperking en dementie in gemeente Hoorn.			😐



Oriëntatie en realisatie van een wooncomplex voor volwassenen met een beperking in het autistisch spectrum in gemeente Drechterland.		☹️
Oriëntatie en realisatie van een 'Knarrenhof' in gemeente Hoorn.		😊
We ontwikkelen een soort 'Knarrenhof' met een groep ouderen in Andijk.		😊

Toelichting

We hebben een oriëntatie uitgevoerd op de risico's van onze zorgportefeuille. De conclusie is dat het vooral om jonger en courant vastgoed gaat, waarnaar de vraag groot is en waarbij bovendien sprake is van een hoge mate van flexibiliteit. De herverhuur is dus ook verzekerd als er onverhoopt een contract wordt opgezegd. We hebben geen expliciet vastgoedbeleid voor deze woon-/zorgclusters, anders dan een meerjaren onderhoudsschema. Dit blijft een aandachtspunt.

Zoals eerder aangegeven loopt er een regionaal project voor het opstellen van prestatieafspraken over wonen en zorg, onder leiding van Compac. In nauwe samenwerking met gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties worden hiervoor kaders en beleidsrichtingen ontwikkeld. In het voorjaar van 2022 zullen de uitkomsten hiervan worden gepresenteerd. Een van de eerste doelen, is het ontwikkelen van een integrale gebiedsvisie op wonen, welzijn en zorg. Zo'n gebiedsvisie moet de ontwikkelingen beschrijven van de samenleving op het sociaal domein en partijen kaders en opdrachten geven voor hun aandeel in de maatschappelijke opdracht die we met elkaar delen.

Het opstellen van formele afsprakenkader (in- en extern) voor de huisvesting en begeleiding van huurders met een 'rugzakje' (uitstroom MO/BW, GGZ-cliënten, bewindvoering, et cetera), is een langer lopend proces. Maatschappelijke samenwerking is een continu terugkerend thema in allerlei soorten overleg. Bijvoorbeeld de uitwerking van de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties, het definitieve convenant uitstroom begeleid wonen en maatschappelijke opvang, samenwerking in het Zorg- en Veiligheidshuis en de lokale woonvisies. Hier wordt dus op meerdere fronten aan gewerkt. De ontwikkeling van eerdergenoemde prestatieafspraken voor wonen en zorg zullen dit proces versterken.

In het najaar hebben we een doorbraak weten te forceren voor de realisatie van een woon-/zorgcluster voor ouderen met een verstandelijke beperking en dementie in de gemeente Hoorn. Dit betekent dat we in de loop van 2022 kunnen starten met de bouw van dit project.

De realisatie van een woongebouw voor volwassenen met een beperking in het autistisch spectrum in de gemeente Drechterland ligt spijtig genoeg stil door locatieproblemen. De aanvankelijke locatie in Hoogkarspel werd teruggetrokken door de gemeente en een alternatieve locatie was veel te duur. Probleem is dat er weinig locaties voorhanden zijn en de gemeente onvoldoende prioriteit geeft aan het huisvesten van deze doelgroep.

De ontwikkelingen rondom het Knarrenhof in de gemeente Hoorn lopen langzaam maar gestaag door. De start van de bouw wordt voorzien voor 2022.



Wanneer er voortgang wordt geboekt met de realisatie van het CPO project voor ouderen in Andijk is onduidelijk omdat dit deel uitmaakt van het Asonia-terrein waarvan de ontwikkelingen stilliggen i.v.m. het Didam-arrest.

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 huisvestingsbehoefte van zorginstellingen. Dit betekent het einde van de economische levensduur voor sommige verzorgingshuizen. Het huisvestingsvraagstuk speelt ook in andere sectoren. Locaties moeten groot genoeg zijn om voldoende cliënten te kunnen huisvesten en de samenstelling van cliënten moet voldoende zorgvraag opleveren voor een positief verdienmodel.

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.

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. In het voorjaar van 2022 kopen wij het oude verzorgingshuisdeel aan. De bedoeling was om dit deel van het gebouw te slopen en nieuwbouw te realiseren van 32 appartementen in combinatie met een huisartsenpost en aanverwante eerstelijns zorgdiensten en een centrale ontmoetingsruimte.

De oorlog in Oekraïne vertraagt deze ontwikkelingen. Door de oorlog zijn er veel vluchtelingen op zoek naar een veilig heenkomen, ook in ons land. Veiligheidsregio's en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inrichting van de noodopvang van Oekraïense vluchtelingen. Vanuit de gemeente Medemblik kregen wij het verzoek om het oude verzorgingshuis Sorghvliet als tijdelijk onderkomen ter beschikking te stellen. We zien het als onze plicht om een bijdrage te leveren aan de opvang van vluchtelingen. Het oude verzorgingshuis is hiervoor uitermate geschikt.

In het voorjaar van 2022 verhuizen de huidige bewoners naar de nieuwe locatie van Gezinspaviljoen in Bovenkarspel. Eind mei/begin juni maken we de leegstaande kamers in het voormalige verzorgingshuis gereed voor de komst van de nieuwe bewoners uit Oekraïne. Dit betekent dat de huidige bewoners van de in- en aanleunwoningen voor een nog onbekende periode te maken krijgen met andere burens. Het is nu nog onvoldoende duidelijk wat dit gaat betekenen. Duidelijk is dat



bewoners en vluchtelingen straks gebruikmaken van dezelfde voorzieningen als entree, lift en recreatiezaal. Naast het bieden van onderdak zal er ook behoefte zijn aan andere hulp. Wat precies en hoe is nog niet helder. Dat wordt de komende maanden duidelijk.

Contractbeëindiging met zorginstelling De Waerden

Zoals gesteld moeten zorgclusters groot genoeg zijn om voldoende cliënten te kunnen huisvesten en de samenstelling van cliënten moet voldoende zorgvraag opleveren voor een positief verdienmodel. Dit ontbrak gaandeweg voor de locatie van De Waerden in Onderdijk (de oude pastorie van de Gerardus Majellakerk). Eind van het jaar zijn de cliënten verhuisd naar een nieuwe locatie. Omdat het hier om een ouder gebouw gaat met allerlei specifieke bouwtechnische elementen, hebben we besloten om dit gebouw af te stoten. Verkoop van dit pand vindt in de loop van 2022 plaats.

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.

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 2020 geëvalueerd en in 2021 zijn nieuwe afspraken gemaakt voor een structurele overeenkomst. Deze overeenkomst is in februari 2022 ondertekend. Voor ons betekent dit een aanbod van 13 woningen per jaar.

Huisvesting zorgmijders

We zijn als corporatie ambtelijk betrokken bij een regionale pilot voor de huisvesting van een kleine en specifieke groep daklozen. Het zijn mensen met verward/onbegrepen gedrag die een veiligheidsrisico vormen voor de omgeving omdat sprake is van (ernstige) psychiatrische, verslavings- en/of persoonlijkheidsproblematiek en problemen op diverse leefgebieden'. De betreffende personen vertonen zorgmijdend gedrag. Zij zijn vervreemd van de samenleving en het wonen in reguliere woonwijken. Door hun gedrag kunnen zij ook niet meer terecht in opvangvoorzieningen.

Wat deze doelgroep nodig heeft, is passende woonruimte (met begeleiding) in een prikkelarme omgeving buiten de reguliere woonwijken. Hierdoor kan perspectief aan de betreffende persoon geboden worden en kan de overlast verminderen. De werkgroep komt in 2022 met haar eindrapportage en advies.

Samenwerkingsovereenkomsten / hulpstructuren

We hebben met verschillende organisaties samenwerkingsafspraken voor de ondersteuning van huurders met afstand tot de samenleving of huurders die zich door beperkingen moeilijk zelfstandig redden en hierbij hulp nodig hebben.



Vrijwilligerspunt

We hebben in het bestuursverslag al aandacht besteed aan de doelstelling en de meerwaarde van deze samenwerking. Nu nog even kort over de uitvoering. We richten onze samenwerking vooral op mensen die moeite hebben om aan te haken bij de samenleving. Wij hebben daarbij een signaalfunctie en Vrijwilligerspunt zoekt naar passend aanbod. Dit kan aanbod van Vrijwilligerspunt zijn, of van andere organisaties. Huurders kunnen hierbij gekoppeld worden aan vrijwilligers en huurders kunnen hierbij zelf actief worden ingezet als vrijwilliger. Ook kan voor huurders die hulp nodig hebben met zelfstandig wonen passende ondersteuning worden gezocht. Een belangrijke kwaliteit van Vrijwilligerspunt is dat zij in staat is om organisaties bij elkaar te brengen, aanbod waar behoefte is kan (helpen) ontwikkelen en samenwerkingsprocessen kan versterken.

WonenPlus

WonenPlus van MEE & de Wering ondersteunt ouderen en kwetsbare inwoners zodat zij op een zo plezierig mogelijke manier zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dankzij de inzet van meer dan 95 vrijwilligers in Hoogkarspel, Venhuizen en Andijk/Wervershoof zet WonenPlus in voor huurders van Het Grootslag. Waarbij WonenPlus zich met name richt op de doelgroep van de ouder wordende mens en hun naasten, zoals mantelzorgers.

Het Grootslag	WonenPlus					Totaal
	Andijk	Hoogkarspel	Hoorn	Venhuizen	Wervershoof	
Administratie	1	3		1		5
Boodschappendienst	7	2			155	164
Buurtservice					1	1
Coronahulp Belteam					9	9
Huisbezoek		2			108	110
Klussendienst - Binnen	3	43			4	50
Klussendienst -Tuin	11	98		4	6	152
Omgaan Nieuwe Media		2				2
Servicepunt		1			2	3
Vervoer	9	3			11	23
Eindtotaal	31	154	4	9	321	519

WonenPlus verricht kleine onderhoudsklussen in en om de woning, zorgt voor eenvoudig en incidenteel tuinonderhoud, biedt vervoersmogelijkheden, zorgt voor contact, doet boodschappen, et cetera. In het najaar heeft WonenPlus preventieve huisbezoeken opgestart in Drechterland voor 80- en 81-jarigen. Er zijn meerdere inwoners bezocht en gevraagd naar hun woongenot, fysieke omgeving, gezondheid, welzijn en bijkomende onderwerpen. De inwoners zijn geïnformeerd over de huidige voorzieningen en mogelijkheden in Drechterland. De resultaten van de huisbezoeken worden in het voorjaar 2022 verwacht. Veel inwoners hebben aangegeven dat ze de doorstroom naar passende seniorenwoningen in Drechterland missen. Hierdoor blijven zij langer dan gewenst wonen in hun soms te grote huidige woning.

Eind 2021 zijn 501 huurders van woningstichting Het Grootslag lid van WonenPlus. In totaal hebben er dit jaar 519 matches plaatsgevonden.

Seniores Prioeres

Seniores Prioeres (SP) doet eigenlijk hetzelfde als WonenPlus, maar dan op lokaal niveau in Westwoud. SP stelt zich ten doel om mensen van 55 jaar en ouder te helpen zelfstandig in Westwoud



te blijven wonen. De basisgedachte is onderlinge dienstverlening voor en door leden. Als leden actief kunnen bijdragen aan de doelstelling van de vereniging, dan wordt dit ook van ze verwacht.

SP beschikt over een mooi eigen seniorencentrum in het MFA in Westwoud, waarin allerlei activiteiten plaatsvinden. Belangrijke onderdelen zijn het winkeltje en de mogelijkheden voor groepskoken. Verder wordt het seniorencentrum gebruikt als:

- ontmoetingsruimte
- activiteitenruimte
- eetruimte bij groepskoken
- ruimte voor eigen activiteiten zoals biljarten en kaarten
- vergaderruimte

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 hierbij vooral 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.

Probleem is dat huurders van sociale huurwoningen relatief vaak 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.

We vertrouwen erop dat de nationale woon- en bouwagenda hierin ook verandering kan brengen. Hiervoor worden ook verschillende actielijnen uitgezet:

- **Actielijn: Het combineren van wonen, zorg, welzijn en werk**

Een thuis is voor de mensen die we willen helpen met dit programma meer dan een huis alleen. Passende huisvesting en zorg, begeleiding of ondersteuning moeten gelijktijdig gerealiseerd worden. Daartoe werken we toe naar de volgende aanpak. Op gemeentelijk en provincieniveau worden de woon- en zorgbehoeften in kaart gebracht. Gemeenten werken in verplichte verbrede woonzorgvisies uit hoe zij invulling geven aan de verschillende behoeften van aandachtsgroepen en stemmen dit regionaal af. De woonzorgvisies vormen de basis voor gemeenten om op lokaal niveau bindende afspraken te maken met woningcorporaties, particuliere verhuurders, zorgaanbieders /



zorgkantoren en andere partijen in het fysiek en sociaal domein over de prestaties die geleverd moeten worden om aan de woon- en zorgbehoeften te voldoen.

- **Actielijn: Het inzetten op preventie**

Zo veel mogelijk voorkomen dat mensen tot een aandachtsgroep gaan behoren, is niet alleen voor de betrokkene, maar ook de maatschappij als geheel winst. Het voorkomen van dakloosheid heeft hierbij prioriteit. Bij deze actielijn hoort ook de brede schuldenaanpak, participatie, inburgering, de zorg voor veiligheid en bovenal de zorg voor kwetsbare jongeren zodat zij een goede start op de woningmarkt kunnen maken.

Als verhuurder van maatschappelijk vastgoed dragen we bij aan het voorzieningenniveau in kernen. Naast woningen gaat het daarbij ook om maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed.

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

Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande om een deel van dit vastgoed af te stoten. Er zijn verschillende huurders die het vastgoed willen overnemen om daarmee zelfstandig te voorzien in hun toekomstige huisvesting. Dat vinden we een prima en gezonde ontwikkeling. We zijn blij dat we aan de wieg hebben gestaan van een aantal belangrijke maatschappelijke voorzieningen.

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



Vastgoed, onderhoud en verduurzaming

Regulier woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Drechterland** 31-12-2021

Woningtype / kern	Hoogkarspel	Westwoud	Oosterblokker	Venhuizen	Totaal
Eengezinswoning	261	57	46	-	364
Levensloopbestendige woning	86	35	6	-	127
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	173	18	12	-	203
Seniorenwoning	195	12	21	78	306
TOTAAL	715	122	85	78	1.000
<i>Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2020)</i>	19,8%	16,6%	14,2%	n.v.t.	18,9% ⁵

Regulier woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Medemblik** 31-12-2021

Woningtype / kern	Andijk	Wervershoof	Onderdijk	Zwaagdijk-Oost	Totaal
Eengezinswoning	271	343	37	14	665
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	87	29	1.390
<i>Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2019)</i>	19,8%	21,9% ⁶		6,5%	20,0%

Regulier woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Hoorn** 31-12-2021

Woningtype / kern	Hoorn
Eengezinswoning	-
Levensloopbestendige woning	-
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	15
Seniorenwoning	53
TOTAAL	68

⁵ Genoemd percentage is het aandeel sociale huurwoningen in de kernen Hoogkarspel, Oosterblokker en Westwoud.

⁶ Onderdijk wordt door de gemeente niet als aparte woonkern gezien en heeft dezelfde postcodeaanduiding.



Woningbezit woningstichting Het Grootslag naar huurprijsniveau 31-12-2021

Huurprijsniveau	Drechterland		Medemblik		Hoorn		Totaal	
	%	cum	%	cum	%	cum	%	cum
<= € 442,46	13,7	13,7	13,3	13,3	-	-	12,9	12,9
> € 442,46 en <= € 530,00	22,3	36,0	29,6	42,9	3,8	3,8	25,6	38,5
> € 530,00 en <= € 633,25	55,6	91,6	52,4	95,3	89,6	93,4	55,2	93,7
> € 633,25 en <= € 678,66	5,2	96,8	3,3	98,6	5,7	99,1	4,2	97,9
> € 678,66 en <= € 752,33	2,8	99,6	1,4	100,0	0,9	100,0	2,0	99,9
> € 752,33	0,4	100,0	-	-	-	-	0,1	100,0
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

Woningaantallen naar bouwjaar en gemiddelde Energie Index, ultimo 2021

Bouwjaar	Aantal woningen	Cumulatief	Cumulatief %	Gemiddelde Energie Index ultimo 2021
< 1945	8	8	0,3%	1,79
1945-1959	87	95	3,3%	1,52
1960-1969	359	454	15,9%	1,26
1970-1979	690	1.144	40,1%	1,37
1980-1989	576	1.720	60,2%	1,26
1990-1999	339	2.059	72,1%	1,01
2000-2009	433	2.492	87,2%	0,87
2010-2019	276	2.768	96,9%	0,82
> 2020	88	2.856	100%	0,44

Onderhoud- en verbeterkosten per woning 2021

Soort	Gemiddelde kosten per woning
Dagelijks onderhoud	€ 296
Mutatieonderhoud	€ 77
Planmatig onderhoud	€ 1.110
Duurzaamheid	€ 1.270



Inleiding

De opgaven voor onze vastgoedportefeuille zijn complex en groot. We moeten veel meer woningen bouwen en die zijn op basis van demografische ontwikkelingen kleiner en liefst toegankelijk. De nieuwe generatie woningen zijn gasloos. De ambitie voor de huidige woningvoorraad is dat deze CO2-neutraal zijn in 2050 en zo snel als mogelijk van het gas af zijn. Op basis van de huidige energielastenontwikkeling zit er veel druk op dit proces. Verder moeten we bij de bouw en verbetering van woningen meer uitgaan van circulair bouwen/verbeteren.

Deze omvangrijke opgave wordt bemoeilijkt door het oplopende tekort aan vakmensen en de forse prijsstijgingen van arbeid en materiaal. Dit leidt tot serieuze zorgen over de omvang en de uitvoerbaarheid van de nationale bouwagenda. Dit vraagt om innovatie, investeringsruimte en om (veel) meer handen.

Speerpunten voor 2021

In ons werkplan hebben we speerpunten genoemd voor vastgoed, onderhoud en duurzaamheid. Het resultaat op deze speerpunten geven we aan en de bijzonderheden lichten we toe.

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

Toelichting

Door problemen met de Welstandcommissie over de uitvoering en het materiaalgebruik, is de bouw van de 18 BeBo's vertraagd. Oplevering vindt nu medio 2022 plaats. Zie ook de algemene opmerking over de speerpunten in het voorwoord.

We hebben de tijd genomen om het overleg met omwonenden zorgvuldig te doen. We hebben bij de definitieve plannen rekening gehouden met de opmerkingen en adviezen van hen. In 2022 wordt gestart met de bouw. Oplevering volgt in 2023.



We hebben nog geen tijd gevonden voor een onderzoek naar de transformatiemogelijkheden in de bestaande vastgoedportefeuille (optoppen, splitsen, e.d.).

Overleg met gemeenten om een visie te ontwikkelen voor buurten en wijken i.v.m. toekomstige herstructurering komt ook (nog) niet van de grond. Dat heeft te maken met ambtelijke onderbezetting bij gemeenten en het gebrek aan (politieke) prioriteit. ('Er zijn nu geen problemen, dus waarom zouden we ons zorgen maken.')

We hebben in de tweedaagse met RvT, bestuur en MT vastgesteld dat we voor onszelf een rol zien bij de huisvesting van middeninkomens. Uitwerking hiervan vindt in 2022 plaats.

Omdat aanbestedingen momenteel vooral in bouwteamverband verlopen is er gelegenheid om de bouwconcepten te verbeteren (bijvoorbeeld aandacht voor meer prefabricage en circulariteit bij de BeBo's). Dit is overigens een continu proces. Bundeling van opdrachten met andere corporaties bij aanbesteding heeft niet plaatsgehad omdat er van onze kant niets te bundelen viel in 2021.

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

Toelichting

Voor verkoopwoningen hanteren we andere ingreepniveaus dan bij woningen met het scenario doorexploiteren. Daken renoveren we wanneer dat nodig is, doch op een iets lager energetisch niveau en zonder overstekken omdat we geen rekening houden met toekomstige gevelisolatie. Verder vervangen we cv-ketels door nieuwe standaard cv-ketels. Huurders van verkoopwoningen hebben de mogelijkheid om PV-panelen aan te laten brengen, maar dan wel met extra voorwaarden. Wanneer deze bewoners binnen 5 jaar verhuizen, geldt er een afkoopsom. Voor gevelrenovatie geldt het beleid dat we dit bij verkoopwoningen pas uitvoeren als we met de andere woningen klaar zijn.

Er is geen aandacht geweest om beleid uit te werken voor een praktische werkwijze hoe om te gaan met Milieuwetgeving bij sloop, onderhoud en renovatie / verduurzaming. Dit is er simpelweg niet van gekomen omdat vastlopen bij gemeenten omdat er onvoldoende tijd en/of capaciteit is. Deze praktische aspecten maken onderdeel uit van de Actieagenda Wonen en staan op de agenda van Aedes en de VNG. Omdat de bouw totaal vastloopt zal er eindelijk meer aandacht komen voor dit soort belemmeringen.



We hebben het voornemen om opzichters het merendeel van hun tijd in de wijk te laten werken. Hiermee willen we meer aandacht besteden aan controlewerkzaamheden van het onderhoud en de persoonlijke oplevering van werkzaamheden aan bewoners. Dit was door corona en de vacante opzichtersfunctie nog niet goed mogelijk. Inmiddels zijn we er in geslaagd om nieuwe opzichters te werven. Deze ambitie komt hiermee in zicht in de loop van 2022.

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

Toelichting

Uitwerking van de duurzaamheidsaanpak op complexniveau is verwerkt in de MJOB. In goed overleg met de gemeente Medemblik ontstaat een concreet beeld hoe de aanpak 'van het gas af' in wijken eruit komt te zien en hoe dit past bij onze routekaart naar CO2-neutraal. In Drechterland zijn we in afwachting hoe de gemeente dit wil oppakken. Ondanks herhaaldelijke pogingen van onze kant om hierin te participeren, blijft inhoudelijk overleg uit.

In 2020 hebben we in overleg met het adviesbureau dat de energielabeling voor ons verricht, voorbereidingen gemaakt voor de labeling volgens NTA 8800. Door onderbezetting bij het adviesbureau is echter forse vertraging opgelopen bij de verwerking. Het benodigde kennisniveau voor de NTA 8800 is groter dan voorheen, wat ertoe heeft geleid dat er landelijk (veel) minder beschikbaar personeel is voor de uitvoering hiervan. Dit betekent dat er ook niet zomaar een ander bureau klaarstaat.

We hebben onze huurders via de vaste kanalen Huis&Raad, internet en individuele correspondentie geïnformeerd over de mogelijkheden van verduurzaming en beperking van energiegebruik en daarmee positieve beïnvloeding van de kosten. Er is geen voorlichting aan bewoners geweest via een gecombineerde actie met gemeenten. Daarvoor ontbreken de mogelijkheden via gemeenten. Gemeenten hebben eind van het jaar wel een actie opgestart waarmee huurders gebruik kunnen maken van een waardebon voor energiebesparende producten. Deze waardebon ter waarde van 70 euro is bedoeld voor de aanschaf van energiebesparende producten bij lokale winkels en webwinkels: www.winstuiterwoning.nl Verder staan op getoonde site veel tips voor energie besparing.



Het is een lastige tijd om slimme bouw- en renovatiesystemen en aanbestedingsvormen te ontwikkelen. De meeste aannemers hebben overvolle orderportefeuilles en de meeste aannemers zitten van nature niet op innovaties te wachten. Dat kost bovendien tijd, en dat is er nauwelijks. Dat laat onverlet dat wij actief bezig zijn om aannemers te overtuigen om gebruik te maken van geprefabriceerde gevelementen. Dat leidt volgens ons tot betere producten en efficiënter werken, omdat er minder bouwbegeleiding nodig is. Hetzelfde probleem geldt voor het aanbesteden. We werken nu meer in bouwteam omdat het moeilijk is om beschikbare aannemers te vinden.

De mogelijkheid om een werkconferentie te houden over welstandeisen, in relatie tot duurzaamheid is een aantal keren doorgeschoven door coronamaatregelen. Het is nu wachten op een nieuw college in de gemeente Drechterland.

Zoals eerder beschreven heeft het Didam-Arrest gevolgen voor de aanbesteding van het Asonia-terrein. We zijn afhankelijk van de wijze waarop de gemeente deze kwestie oppakt.

Vastgoedsturing

In 2021 actualiseerden we de Opgaven en Kaders voor onze vastgoedsturing. De essentie is dat de behoefte aan (sociale huur)woningen veel groter is dan de door de provincie toegestane plancapaciteit. Verder speelt dat het aandeel sociale huur veel te gering is voor onze maatschappelijke opgaven. Het nieuwe kabinetsbeleid bevestigt dit. Tenminste 30% van de woningvoorraad moet uit sociale huurwoningen bestaan. Het huidige aandeel sociale huur in de gemeenten Drechterland en Medemblik ligt iets boven de 20%. Deze nieuwe situatie betekent dat er meer druk op gemeenten wordt uitgeoefend om hier iets aan te doen.

Verder is er behoefte aan meer kleinere en toegankelijke woningen en middeldure huur. Daarnaast bouwen we in alle kernen als het aan ons ligt. We volgen hierin de regionale woonvisie welke stelt dat 70% van de nieuwbouw in de hoofdkernen plaatsvindt.

Tenslotte bestaat er grote zorg over de betaalbaarheid van de woonlasten. De verwachting is dat veel huishoudens niet meer in staat zijn om hun woonlasten te betalen door de explosief gestegen energielasten. Veel huishoudens van onze doelgroep die maar net rond konden komen, worden nu geconfronteerd met verdubbeling of verdrievoudiging van hun energierekening. We weten nog niet goed wat dit gaat betekenen. Het zet wel extra druk op de verduurzaming van onze woningvoorraad.

Duurzaamheid

In 2020 hebben we de routekaart naar CO2-neutraal in 2050 vastgesteld met daarbij de eerste versie van de bijbehorende Meerjaren Duurzaamheidsbegroting (MJDB). In 2021 maakten we de eerste stap om de MJDB te koppelen aan de MJOB. Voor de verduurzamingsopgave zijn we sterk afhankelijk van beschikbare middelen, ontwikkeling in technische innovaties en wet- en regelgeving. Dit brengt met zich mee dat we onze keuzes jaarlijks zullen evalueren. Een volledige integratie van de MJOB met de MJDB zal daarom niet plaatsvinden. Er is wel een koppeling om eventuele scenario's snel en doelmatig door te kunnen rekenen.

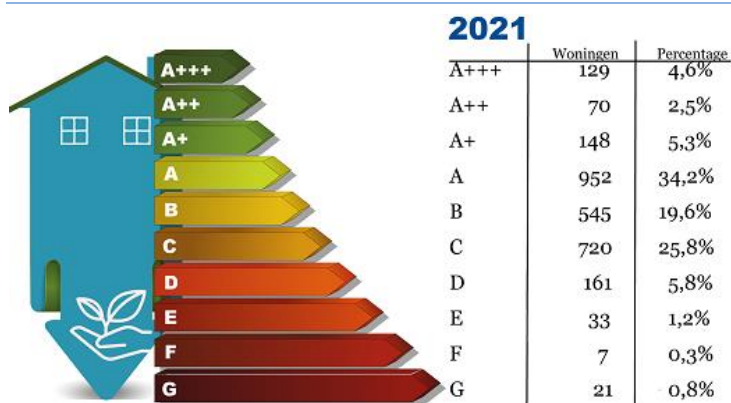


We hebben in Hoogkarspel (Dahliastraat en Hyacinthenlaan) een eerste woningcomplex voorzien van gevelisolatie aan de buitenzijde en nieuwe kozijnen. Tegelijkertijd werden hybride warmtepompen geplaatst. Het is aanpak waar we veel vertrouwen in hebben. De reacties van bewoners en het dorp zijn zeer positief. Het aanzicht van deze buurt is sterk verbeterd. De komende jaren gaan we meer complexen op deze wijze energetisch verbeteren. We laten de elementenaanpak hierbij noodgedwongen voor een deel los. Het gebeurt immers nooit dat van een complex zowel het voegwerk, de kozijnen en het isolatieglas gelijktijdig aan onderhoud of vervanging toe zijn.

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 237 woningen de gasaansluiting in de keuken verwijderd en voorzieningen gemaakt voor inductie koken. Inmiddels is in ruim 30% van onze woningen geen gasafsluiting meer aanwezig in de keuken. We hebben in 171 woningen een (hybride) warmtepomp geplaatst. Op 6 woongebouwen hebben we pv-panelen aangebracht voor de energie van centrale voorzieningen.

Stand van zaken Energie Index (EI)



Vanaf 1 januari 2021 wordt het energielabel van onze woningen berekend volgens een nieuwe methodiek. Volgens de oude methodiek zou ons gemiddelde energielabel al op A zitten. Met de eerste schattingen volgens de nieuwe methodiek dachten we daar begin 2021 ook al dicht tegenaan te zitten. Nu ons bezit volledig is doorgerekend zitten we er helaas iets verder vanaf.

Per 31 december 2021 is onze gemiddelde EP2 168 kWh/m²/jaar. In 2022 verwachten we de gemiddelde EP2 alsnog onder de 160 te krijgen en daarmee gemiddeld een label A.

Zonnepanelen

Tot en met 2021 zijn op 1.144 woningen zonnepanelen geplaatst, goed voor 8.606 panelen (tot en met 2020: 787 woningen en 6.233 panelen). Plaatsing van zonnepanelen levert een goede bijdrage aan verduurzaming en de verlaging van woonlasten.

Onderhoud

De uitvoering van ons dagelijks en planmatig onderhoud staat onder druk. De kosten voor arbeid en met name materiaal vliegen omhoog en het is moeilijk om voldoende en goede arbeidskrachten te vinden. Dit betekent dat we veel meer moeite moeten doen om werkzaamheden (tijdig) te kunnen laten uitvoeren. Reden om bij een recente vacature niet een, maar meteen drie vakmannen aan te nemen, waarvan een elektricien. Dit is de enige mogelijkheid om ervoor te zorgen dat de dagelijkse werkprocessen redelijk doorgang kunnen vinden. De praktijk is dat beschikbaarheid soms ten koste



gaat van vakmanschap. Dat is waar we mee moeten dealen. We zullen naar oplossingen moeten zoeken om te voorkomen dat we onze onderhoudswerkzaamheden, renovatie en verduurzaming hierdoor in de toekomst moeten uitstellen.

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 € 938.000. De werkelijke kosten bedroegen € 861.000. Naast de reguliere uitgaven voor reparatie en serviceonderhoud was in 2021 sprake van:

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 riolonderhoud (huurdersaandeel) van € 1,50 (incl. BTW) per maand en het overige huurdersonderhoud voor € 2,50 (incl. BTW) 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 € 1,00 (incl. BTW) per maand voor het risico van glasbreuk.

Het aantal huishoudens dat deelneemt aan de verschillende abonnementen bedraagt eind 2021:

- ontstoppingsfonds riolering 2.725
- glasfonds 2.589
- overig huurdersonderhoud 2.713

Mutatieonderhoud

We richten ons met de aanpak van mutatiewerkzaamheden vooral op de nieuwe bewoner(s). Het grote voordeel is dat nieuwe bewoners een stem hebben in de werkzaamheden die we uitvoeren. Deze maatwerkeraanpak 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 2021 bedroeg € 225.000 terwijl er in totaal € 224.000 is uitgegeven.

Planmatig onderhoud en woningverbetering

Voor planmatig onderhoud hebben we een bedrag begroot van € 4,5 mln. We hebben in totaal € 3,2 mln. uitgegeven.



De belangrijkste activiteiten waren:

- **Buitenschilderwerk.** Er is bij 251 woningen een complete schilderbeurt uitgevoerd. Bij 447 woningen is een controlebeurt schilderwerk uitgevoerd. Waar nodig is gelijktijdig reparatie aan kozijnen, ramen en deuren uitgevoerd.
- **Cv-ketels.** Er zijn 31 cv-ketels vervangen door een nieuwe cv-ketel. Daarnaast is in 69 woningen de cv-ketel vervangen door een hybride warmtepomp geplaatst en bij 104 woningen zijn we overgegaan op elektrische na-verwarming (gasloos).
- **Badkamerrenovatie.** Er zijn 24 badkamers gerenoveerd, verspreid over verschillende complexen.
- **Keukenrenovatie.** Er zijn 60 keukens gerenoveerd.
- **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).
- **Dakrenovatie.** Bij 126 woningen is dakrenovatie uitgevoerd.
- **Mechanische ventilatie en WTW.** Er zijn 345 mechanische ventilatieboxen vervangen en 90 WTW-installaties.

Verduurzaming

We hebben een bedrag van € 2,0 mln. begroot voor duurzaamheidsmaatregelen. Over 2021 is € 3,7 mln. aan verbetering/verduurzaming geactiveerd. De belangrijkste investeringen zijn uitgegeven voor:

- 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
- Schilrenovatie

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



Er is € 1,4 mln. uitgegeven aan schilrenovatie. Dit bedrag is begroot als p.o. en verantwoord als verduurzaming.



Schilrenovatie Dahliastraat en Hyacinthenlaan, Hoogkarspel - aanzicht voor en na



Nieuwbouw

In 2021 hebben we voor het eerst in het bestaan van onze organisatie geen nieuwe woningen opgeleverd. Gebrek aan locaties en te weinig ambtelijke capaciteit bij gemeenten is hier de belangrijkste oorzaak van.

Nieuwbouw in uitvoering

Dit beeld is niet veel vrolijker en dat betekent dat er de komende periode maar weinig woningen bijkomen. Er zijn slechts twee projecten in uitvoering. Een regulier woningbouwproject en een project voor modulaire circulaire tiny houses.

18 BeBo's Waterput Hoogkarspel

Het gaat hierbij om 18 driekamer beneden/bovenwoningen in bestemmingsplan Reigersborg Zuid V in Hoogkarspel. Hierbij is deels sprake van prefabricage. Deze woningen worden in juli 2022 opgeleverd.



Impressie 18 boven-/benedenwoningen Waterput, Hoogkarspel

16 Tiny houses - Clean2Anywhere (C2A)

We hebben stichting C2A opdracht gegeven voor de levering van 16 Tiny Houses. Deze organisatie werkt volgens de principes van circulaire bouwmethodiek en gebruikt dus bij voorkeur gerecycled materiaal. Tevens worden de woningen zoveel mogelijk geproduceerd door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. C2A werkt hiervoor samen met WerkSaam. Dit initiatief past uitstekend bij onze maatschappelijke doelstellingen. We zijn met de gemeente Drechterland en Medemblik in gesprek over mogelijke locaties. Verder is dit een project dat in samenwerking met Platform West-Friese Woningcorporaties (PWW) wordt uitgevoerd. Gezamenlijk proberen we de komende jaren minimaal 50 Tiny Houses in West-Friesland te plaatsen.



Nieuwbouw in ontwikkeling

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

12 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 12 appartementen. Als alles volgens planning loopt, komen deze appartementen medio 2023 beschikbaar.

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



Impressie appartementen / MFA, Westwoud

18 Zorgappartementen Reaal, Hoorn

Samen met Esdege-Reigersdaal realiseren we in Hoorn een woon-/zorgvoorziening voor ouderen met een beperking (VG) én intensieve zorg, die niet passen in de reguliere ouderenzorg. Het gaat 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.

32 appartementen Sorghvlietlaan in Andijk

In 2020 leverden wij aan de Sorghvlietlaan in Andijk 32 intramurale zorgappartementen op. Dit was de eerste fase van het project 'Lief plekje grond', als onderdeel van de herstructurering van centrumlocatie Sorghvlietlaan in Andijk. In 2022 starten we met de voorbereiding van fase 2, de realisatie van 32 reguliere huurappartementen. Dit doen we in samenwerking met een huisartsenpraktijk die een nieuwe groepspraktijk wil in de plint van het nieuwe gebouw.



8 Beneden-/bovenwoningen en 3 grondgebonden woningen aan de Slotlaan in Wervershoof

Op het voormalige terrein van tennisvereniging De Kaag aan de Slotlaan in Wervershoof heeft de Dorpsraad het initiatief genomen voor de bouw van zo'n 30 woningen voor starters en inwoners van Wervershoof. Het is de bedoeling dat wij hiervan 11 huurwoningen realiseren.

Knarrenhof Drechterland en Hoorn

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

Wij hebben voor genoemde projecten onze medewerking toegezegd.

Asonia-terrein Andijk

Zoals al een paar maal is genoemd, hebben we in het voorjaar een intentieverklaring ondertekend met de gemeente en de Toekomstgroep uit Andijk voor de realisatie van een nieuwbouwwijk op het voormalige Asonia-terrein. Ons aandeel zou bestaan uit:

- 16 appartementen
- 6 grondgebonden eengezinswoningen
- 7 tiny houses

Door het Didam-arrest liggen deze plannen stil. We gaan ervan uit dat deze plannen in de toekomst alsnog gerealiseerd zullen worden, maar mogelijk met een andere bouwbedrijf.

Herstructurering

We hebben de komende jaren verschillende herstructureringsprojecten. Voor twee projecten is met de bewoners een akkoord bereikt over sloop en nieuwbouw.

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 28 appartementen. Inmiddels wordt het definitieve ontwerp uitgewerkt en bereiden we de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor. Bedoeling is dat de bestaande woningen voor de bouwvakvakantie van 2022 worden gesloopt en de nieuwbouw direct na de bouwvak start.



Impressie nieuwbouw Julianastraat / Tuinstraat, Hoogkarspel

Herstructurering Woudlust, Westwoud

We hebben met de bewoners van deze 18 woningen een Sociaal Plan afgesproken voor sloop en nieuwbouw. Met de gemeente Drechterland en de dorpsvertegenwoordigers van Westwoud zijn we 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 sportvelden en de mogelijkheden van het terrein daarvoor met de huidige 18 woningen. 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. 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 afgelopen periode hebben we te maken met sterk stijgende bouwkosten, gedreven door prijsinflatie en een tekort aan arbeid en materialen. Dit zorgt voor een steeds grotere druk op onze financiële mogelijkheden, zeker in combinatie met de zorg voor de betaalbaarheid en de vraag naar meer woningen. 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 meerjarenbegroting bestendig is en de financiële continuïteit wordt gewaarborgd. Naast de interne toetsing van het financiële beleid door de audit commissie, wordt ons financiële beleid ook door externe toezichthouders getoetst. Alle woningcorporaties staan onder financieel toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (ILT/Aw). Daarnaast staat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borg



voor de door Het Grootslag aangetrokken leningen. Met het WSW en de Aw hebben wij regelmatig contact over de gang van zaken, de beoordeling over het afgelopen jaar en het oordeel over onze meerjarenplanning en -begroting. De financiële beoordeling van onze corporatie door het Aw leidt niet tot opmerkingen en geeft geen aanleiding tot interventies. Het WSW geeft jaarlijks een oordeel over de kredietwaardigheid van een woningcorporatie. Op basis van de Prospectieve informatie (dPi) 2021-2023 heeft het WSW in 2021 aangegeven dat Het Grootslag onveranderd kredietwaardig is.

Financiële ontwikkelingen en belemmeringen

De invloed van externe factoren op onze financiën blijft onverminderd groot. We zien een (sterk) oplopende inflatie, wat een nadelige invloed heeft op de toekomstige bedrijfsresultaten, maar vooral op de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Dit staat op gespannen voet met de grote vraag naar huurwoningen en onze verduurzamingsopgave.

Gelukkig zien we dat onze overheid een koerswijziging maakt in haar woningmarktbeleid. Dit heeft zich al geuit in een korting op de verhuurderheffing (in 2022) en vervolgens in het voornemen tot algehele afschaffing van deze heffing, voorlopig gepland in 2023. Het is ook nog niet exact duidelijk onder welke voorwaarden de afschaffing plaats zal vinden, maar het geeft ons in ieder geval de financiële ruimte om de uitdagingen op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming aan te gaan. Op het gebied van beschikbaarheid zien we nog wel een ander probleem: het ontwikkelen van nieuwbouwplannen verloopt nog steeds 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.

Investerings

Ook in 2021 investeren we volop in ons bestaand bezit en in nieuwbouw. We hebben € 2,9 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en ruim € 4,2 miljoen in ons bestaand bezit. Daarnaast hebben we voor € 6,9 miljoen woningen aangekocht en in verhuur genomen. 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 2021 zes leningen aangetrokken voor een totaalbedrag van € 21 miljoen, deels voor herfinanciering van vervallen leningen en deels voor financiering van nieuwbouwwitgaven en aankoop van woningen. Hieronder is ook € 0,9 miljoen opgenomen vanwege de leningruil met Vestia. Uit woningverkoop is € 3 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 2021-2023 vastgesteld op basis van onze meerjarenbegroting 2021-2025. Voor 2021 hebben we een verhoging aangevraagd en toegekend gekregen vanwege de niet begrote aankoop van complex Luifel in Hoorn, het borgingsplafond is vastgesteld op € 104,1 miljoen. Dat is nagenoeg gelijk aan wat we geleend hebben. Op basis van onze meerjarenbegroting 2022-2026 heeft het WSW inmiddels al een nieuw borgingsplafond vastgesteld, voor 2022 bedraagt deze € 117,3 miljoen. Dit is voldoende om de financieringsbehoefte volgens onze actuele meerjarenbegroting (periode 2022-2026) onder WSW-borging aan te trekken.

Per 31 december 2021 hebben wij € 1,3 miljoen aan liquide middelen. Dit geld wordt ingezet voor de investeringen in nieuwbouw en in het bestaand bezit in het eerste halfjaar van 2022.

Jaarresultaat

We sluiten 2021 af met een positief jaarresultaat van € 59,3 miljoen. We hadden een winst van € 1,4 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 2021 op een resultaat van € 4,3 miljoen (2020: € 7,2 miljoen). Dit is lager dan vorig jaar, met name als gevolg van de volkshuisvestelijke bijdrage in het kader van de leningruil met Vestia. Verder zijn de onderhoudsuitgaven in 2021 hoger en hebben we een lager verkoopresultaat vanwege een lager aantal verkopen.

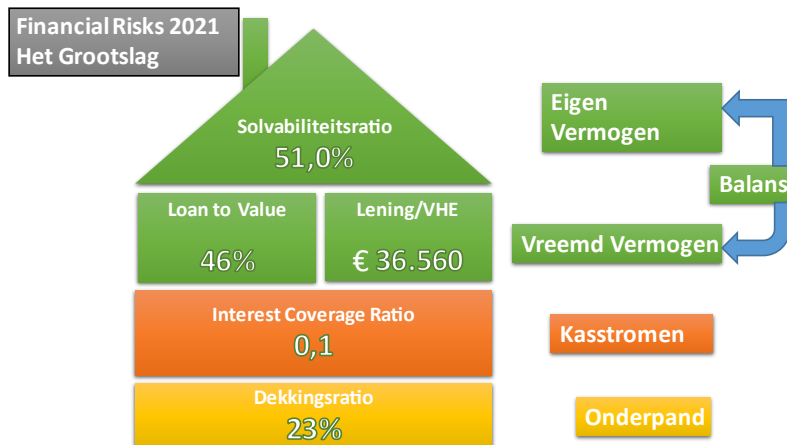
In ons jaarresultaat komt de veroudering van ons bezit niet tot uiting, want afschrijvingen worden niet meer gepresenteerd bij waardering tegen marktwaarde. Daarom sturen wij niet zozeer op de resultaten in onze winst- en verliesrekening, maar vooral op kasstromen. Daarin zijn de benodigde investeringen 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



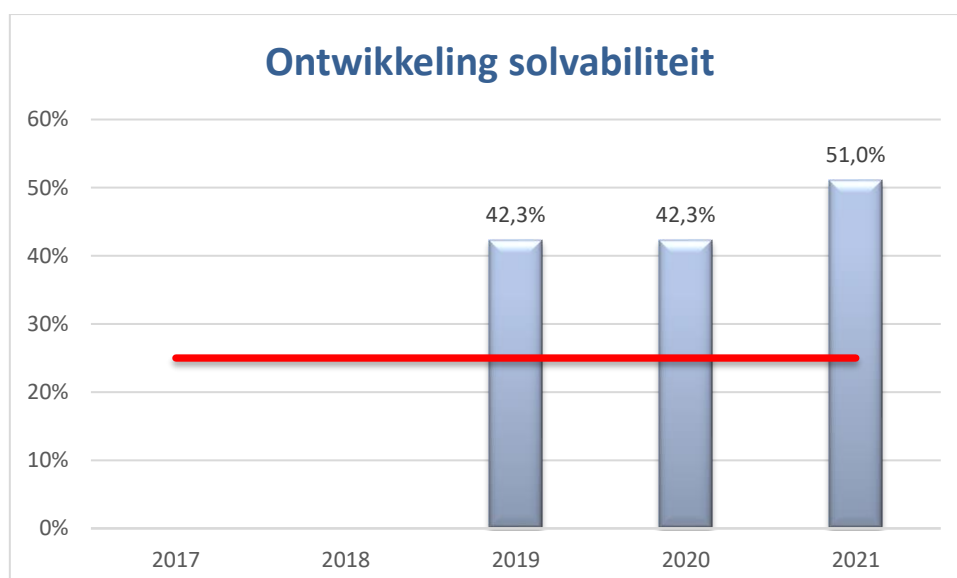
risicobeoordelingssysteem.



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

Solvabiliteit

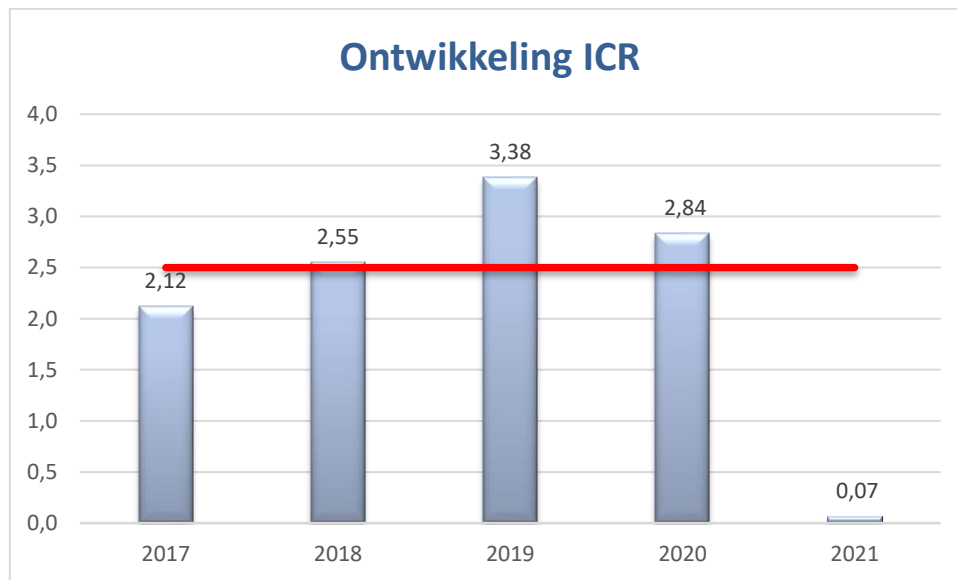
Vanaf 2019 hanteren het WSW en Aw in hun beoordelingskader voor de solvabiliteit een aangepaste grondslag: ze gaan uit van het eigen vermogen op basis van beleidswaarde en zetten dit af tegen het balanstotaal op basis van beleidswaarde. Hierbij stellen ze een ondergrens van 15%. We hebben een interne norm (ondergrens) van 25% vastgesteld. De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit in de komende jaren is dalend, tot net boven onze interne ondergrens.





Interest Coverage Ratio (ICR)

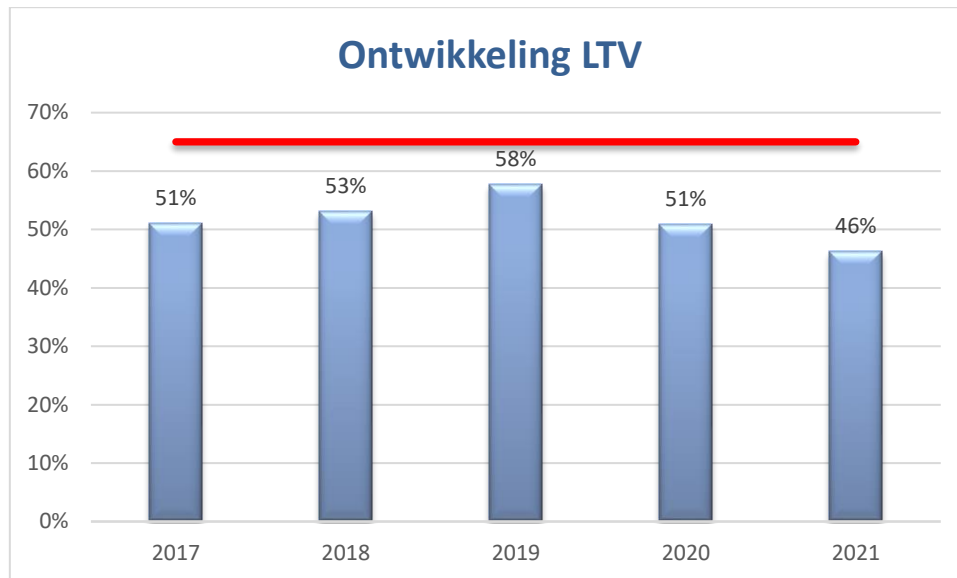
Omdat bij ons de kasstromen een bepalend sturingselement zijn, volgen we de ICR kritisch bij investeringsbeslissingen en bij het opstellen van een financiële meerjarenprognose.



Het kengetal ICR laat zien hoe vaak de jaarlijkse rentelast betaald kan worden uit het direct rendement uit vastgoedexploitatie. In 2021 voldoen we niet aan de intern gestelde minimumnorm van 2,5, vanwege de hoge aanslagen vennootschapsbelasting over 2017 t/m 2019, als gevolg van de vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening. In de komende jaren verwachten we dat de ICR rond de interne norm zal uitkomen.

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 85%, wij hanteren zelf een strengere norm van 65%. Hieraan voldoen we in 2021 ruimschoots. Volgens de financiële meerjarenprognose zullen we de komende jaren het interne normpercentage overschrijden, maar dit is sterk afhankelijk van de timing van de investeringen in nieuwbouw en woningverbetering enerzijds en de ontwikkeling van de beleidswaarde anderzijds. We houden naar verwachting nog een ruime marge tot de norm van het WSW en Aw.

Dekkingsratio

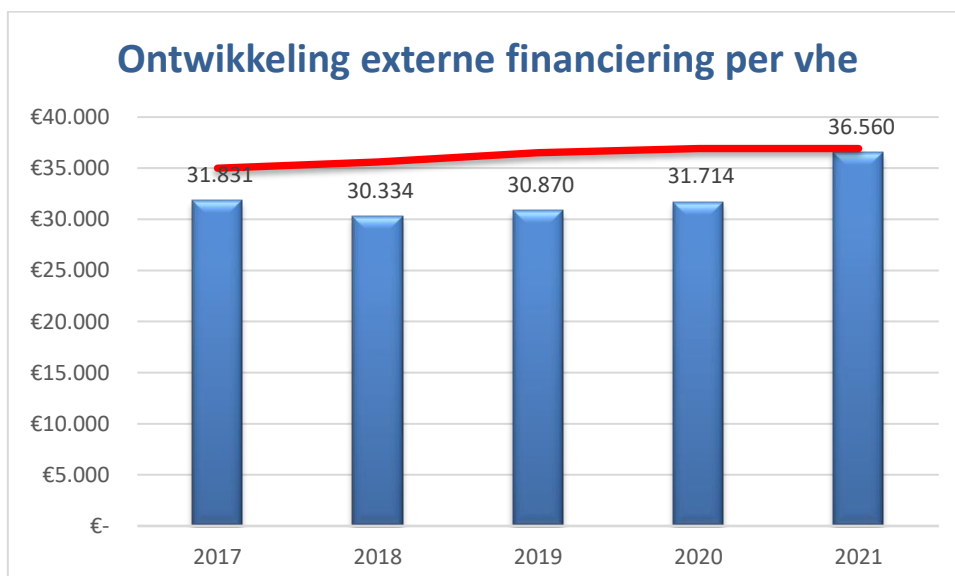
De dekkingsratio meet de verhouding tussen de waarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen. Wij hebben alle onroerende zaken die wij in bezit hebben als onderpand ingezet. Vanaf 2018 is de grondslag voor de dekkingsratio iets gewijzigd: als waarde van het 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.



In 2019 hebben we besloten onze interne norm 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. We blijven in 2021 nog net onder het normbedrag. Volgens de



financiële meerjarenprognose zal de externe financiering per vhe toenemen tot boven 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.