

Werkplan 2025

Scherp aan de wind

wst-hetgrootslag.nl

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



INHOUD

INLEIDING	5
Leeswijzer	5
Waar staan wij voor?	6
Waar gaan wij voor?	6
Onze kernwaarden	6
WE WERKEN AAN BETAALBARE WONINGEN	8
Welke woningvoorraad is nodig om onze huurders betaalbaar te laten wonen?	8
Duurzaamheid en woonlasten	8
Sociaal huurincasso beleid.....	8
Huisuitzettingen	9
WE ZORGEN VOOR PASSENDE WONINGEN.....	10
Nieuwbouw	10
Wat is noodzakelijk om op de korte en lange termijn passende woningen te realiseren?	11
Andere woonconcepten	11
Samenleven	11
Maatschappelijke opvang en huisvesting dak- en thuislozen	11
Verhuur.....	11
Seniorenhuisvesting en Specifieke huisvesting voor zorg	12
Planmatig onderhoud	13
Niet planmatig onderhoud	14
Uitwerking van de ondernemingsvisie over: Passende woningen	14
VEILIGE EN LEEFBARE BUURTEN	16
Een veilige en leefbare buurt	16
Eenzaamheid.....	16
Zelfredzaamheid	16
Leefbaarheid	17
KLIMAAT, NATUUR EN MENS.....	18



Klimaat en de mens zijn de basis van ons handelen, hoe willen we dit doen?.....	18
We zetten ons in brede zin in voor duurzaamheid	18
Conceptueel bouwen en circulair werken	18
Een (t)huis, met oog voor een duurzame toekomst	18
Afspraken over Verduurzaming	19
DUURZAME (NETWERK)ORGANISATIE.....	20
De organisatie staat ervoor om samen te werken in het belang van de huurders	20
Data op orde.....	20
We werken aan een stabiele (net)werkorganisatie	20
Organisatie.....	21
Werkprocessen en procesbeschrijvingen.....	21
Klantwaardering en KWH	21
Personeel.....	21
ICT	22
Communicatie.....	22
Bedrijfsvoering en Financiële continuïteit	23
Uitwerking van punten uit de ondernemingsvisie over: Duurzame (netwerk)organisatie	23
SAMEN STA JE STERKER EN BEREIK JE MEER.....	24
Huurdersraad	24
Bewonerscommissies	25
Belanghouders bijeenkomsten.....	25
Overige samenwerkingsverbanden.....	25
Wonen Plus	25
Vrijwilligerspunt en WerkSaam	25
Buurtbemiddeling	26
Seniores Piores.....	26
Zorgpartijen	26
Overleg uitstroom aandachtsgroepen	26
Platform Woningcorporaties West-Friesland (PWW).....	27
ThuisNHNoord.....	27



Aedes	27
SPEERPUNTEN 2025	28
BIJLAGE PA¹ EN NPA²	29
BIJLAGE PA EN NPA PASSENDE WONINGEN	31
BIJLAGE PA EN NPA VEILIGE EN LEEFBARE BUURTEN	34
BIJLAGE PA EN NPA KLIMAAT, NATUUR EN MENS	37
BIJLAGE PA EN NPA DUURZAME (NETWERK)ORGANISATIE	39

¹ PA staat voor de prestatieafspraken tussen de gemeenten, corporaties en de Huurdersraden.

² NPA staat voor de Nationale prestatieafspraken tussen ministerie, Aedes, Woonbond en de VNG



INLEIDING

We hebben in 2024 onze ondernemingsvisie 2025-2030; '**Een betaalbaar passend (t)huis**' vastgesteld. Dit is het eerste werkplan dat geschreven wordt op basis van de nieuwe ondernemingsvisie. Het werkplan is een verdere uitwerking van de ondernemingsvisie. We laten hierin zien wat we in 2025 gaan doen.

Vorig jaar gaven we ons werkplan de titel; 'We gaan weer verder bouwen, toch?'. Deze titel is gekozen omdat we toen eindelijk weer nieuwbouwprojecten konden starten. In dit werkplan, en ook in de begroting, lees je dat we de komende jaren weer meer (nieuwbouw)woningen gaan bouwen! We werken een achterstand weg en we bouwen ook ons eigen aandeel.

Voor de komende jaren hebben we ook weer de prachtige uitdaging om te werken aan betaalbaarheid, (meer) beschikbaarheid en kwaliteit van woningen. Dat mogen de (toekomstige) huurders van ons verwachten en zijn ze ook al van ons gewend. In het werkplan vind je een sluitende begroting die binnen de ratio's van het WSW³ en Aw⁴ blijft, en dat met de mooie uitdaging die we hebben.

Ondertussen blijven we ook verder bouwen aan de organisatie en Huurdersraad de Driehoek. In het kader van leefbaarheid bouwen we aan de verdere uitrol voor de samenredzaamheid van onze huurders en medebewoners binnen de wijken.

We zien een positieve beweging vanuit de gemeenten. Samen met de gemeenten kijken we nu naar 'wat kan wel', in plaats van 'wat kan niet'. Maar we hebben samen nog wel een weg te gaan. De gemeenten willen dat 30% van de nieuwbouwprojecten bestaan uit sociale huurwoningen. In Medemblik is dit zelfs 35%. Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau hebben we elkaar in deze doelen gevonden. Verder heeft in de gemeente Drechterland een collegewisseling plaatsgevonden, waardoor de ontwikkeling van Hoogkarspel Zuid daadwerkelijk wordt opgepakt.

We hebben veel nieuwbouwplannen opgenomen in de begroting 2025-2029. Deze plannen zijn in alle drie de gemeenten: Drechterland, Medemblik en Hoorn. We hebben veel mooie projecten in de planning. De ontwikkeling van twee projecten in Hoorn hebben we mede op eigen initiatief geregeld. Een daarvan is de Scheldeweg. Daar willen we ongeveer 50 geclusterde appartementen realiseren, inclusief een recreatieruimte. Daarnaast gaan we samen met Brolan, het projectontwikkelingsbedrijf van het aannemersbedrijf De Geus uit Broek op Langedijk, op het terrein van de voormalige gevangenis in Hoorn een project realiseren. Ons aandeel hierin betreft 100 sociale huurwoningen en een buurtkamer. Voor beide projecten is de planning dat ze in 2025 starten.

Leeswijzer

We hebben gekozen voor een andere opzet van ons werkplan. De hoofdstukken zijn ingedeeld gelijk aan de thema's van onze ondernemingsvisie (OV). Per hoofdstuk geven we aan wat we in 2025 willen realiseren. We hebben als bijlagen de prestatieafspraken met de gemeenten (PA) en de Nationale Prestatie Afspraken⁵ (NPA) nader uitgewerkt. Voor de goede orde zijn de genoemde punten verder uitgewerkt in de Meerjarenbegroting en voor 2025 in het werkplan.

³ Waarborgfonds Sociale Woningbouw, onze garantie om leningen te kunnen aantrekken

⁴ Autoriteit Woningcorporaties, zorgt voor toezicht op de woningcorporaties namens het Ministerie VRO

⁵ In het overzicht spreken we over de bestaande Nationale Prestatie Afspraken, zoals bekend wordt er ondertussen al gesproken over de nieuwe NPA afspraken. Wij hebben het in dit werkplan over de bestaande afspraken.



Waar staan wij voor?

Onze missie

Het Grootslag zet zich in voor een goed en betaalbaar (t)huis voor mensen die door hun financiële of kwetsbare positie zelf niet aan een passende woning kunnen komen.

Waar gaan wij voor?

Onze visie

Hoe maken we onze missie de komende jaren waar? Wij zijn een woningcorporatie die meer doet dan alleen goede en betaalbare huisvesting bieden. In onze visie leggen we uit wat we doen om te zorgen voor een prettig (t)huis.

- Het Grootslag biedt duurzame en betaalbare woningen, die aansluiten bij de woonbehoefte van onze (toekomstige) huurders. Het Grootslag wil dat huurders prettig en veilig wonen.
- Het Grootslag is een benaderbare en een betrouwbare organisatie.
- Het Grootslag luistert goed naar de huurders en werkt samen met Huurdersraad De Driehoek.
- Het Grootslag ziet samenwerking met partners als noodzakelijk om haar doelen te bereiken.
- Het Grootslag denkt aan de toekomst en hoe ons werk het klimaat, natuur en mensen beïnvloedt.

Onze kernwaarden

Betrokken

We zijn betrokken bij onze (toekomstige) huurders en werken samen om onze doelen te bereiken. We luisteren naar feedback en suggesties van onze huurders en andere belanghebbenden. Dat betekent dat we echt luisteren, de tijd nemen en begrip tonen. We werken aan vertrouwen en samenwerking.

Benaderbaar

We zijn goed bereikbaar en toegankelijk. We horen graag wat mensen te zeggen hebben en behandelen iedereen eerlijk en met respect. We werken aan heldere en laagdrempelige communicatie. We zijn zichtbaar en vinden persoonlijk contact belangrijk.



Betrouwbaar

We zijn duidelijk, oprecht en open over ons werk en onze doelen. We vertellen wat we doen, hoe we het doen, wanneer we het doen en waarom we het doen.



WE WERKEN AAN BETAALBARE WONINGEN

Onze visie is om een veilig, comfortabel en betaalbaar thuis te bieden, waar iedereen zich prettig en thuis voelt. Ook in 2025 blijven we ons inzetten voor betaalbaar wonen. Wij geloven dat betaalbaar wonen hand in hand gaat met een sociaal huurincasso beleid.

We signaleren vroegtijdig huurders met (mogelijke) betaalproblemen en pakken deze problemen aan in overleg met de huurder. En waar nodig samen met andere organisaties. Zo blijven we ons incassoproces verbeteren door snel te handelen, persoonlijk contact te onderhouden en strikt maar oplossingsgericht te werk te gaan.

Welke woningvoorraad is nodig om onze huurders betaalbaar te laten wonen?

In relatie tot het portefeuilleplan⁶, kijken we ook naar doelgroepen, demografische⁷ ontwikkelingen en gemiddelde huishoudgrootte en de (on)mogelijkheid dat we onze doelgroepen een passende woning kunnen aanbieden. Ons uitgangspunt is en blijft dat we kijken naar de totale woonlasten⁸. Dus niet alleen naar de huur, maar ook naar de energie- en servicekosten. We hebben onze woningen ingedeeld in vier huurprijscategorieën. Dit werken we in ons huurbeleid 2025 ook verder uit.

Duurzaamheid en woonlasten

De huurders krijgen geen huurverhoging⁹ bij de verduurzaming van hun woning, maar ze profiteren wel van een lagere energierekening. Hoewel we graag alle woningen tegelijkertijd zouden willen verduurzamen, is dit helaas niet haalbaar vanwege beperkte middelen en menskracht. Daarom hebben we in 2023 onze duurzaamheidsroutekaart aangepast en besloten om woningen met een hoog gasverbruik (meer dan 1.200 m³ gas per jaar) met voorrang te verduurzamen, binnen de mogelijkheden van de wet- en regelgeving. Dit beleid zetten we ook in 2025 voort. Zie voor meer informatie het hoofdstuk Klimaat, natuur en mens.

Sociaal huurincasso beleid

We zetten ons in om problemen met schulden bij onze huurders vroegtijdig te signaleren. We gaan op huisbezoek, bieden betalingsregelingen aan en werken samen met maatschappelijke partners om deze huurders te ondersteunen. Huurachterstanden melden we bij de gemeente, als de huurder daar geen bezwaar tegen heeft.

⁶ Het portefeuilleplan maakt onderdeel uit van ons Strategisch Vastgoed Beleid

⁷ Hier bespreken we de omvang, structuur van de bevolking, welke verandert door geboorten, sterfgevallen, migratie en veroudering.

⁸ We kijken bewust verder dan alleen de huur, maar juist de energielasten bepalen samen de woonlasten.

⁹ We hanteren alleen voor het plaatsen van zonnepanelen een bijdrage, omdat hiervoor het rendement geheel voor rekening komt van de huurder.



Huisuitzettingen

Ons doel is dat huisuitzettingen alleen bij uitzondering plaatsvinden en dan alleen op basis van huurachterstand. Het doel van onze aanpak is om huurders schuldenvrij te maken en daarmee huisuitzettingen te voorkomen. We maken ons wel zorgen over het aantal huurders dat te maken krijgen met schuldproblematiek. Wanneer een huurder overlast veroorzaakt voor de omwonenden moeten wij uiteraard wel de juridische maatregel nemen om bij de kantonrechter ontbinding van de huurovereenkomst te vragen. Maar ook daar proberen we eerst andere oplossingen te zoeken.



WE ZORGEN VOOR PASSENDE WONINGEN

Met het oog op de toenemende woningnood moeten we meer woningen bouwen dan waar de huidige Woondeal¹⁰ in voorziet tot 2030. We nemen passende maatregelen om jaarlijks zoveel mogelijk woningzoekenden te helpen. Dit willen we bereiken door het bevorderen van doorstroming en het realiseren van extra woningen door nieuwbouw.

We moeten echter realistisch zijn: de bouwkosten stijgen, evenals de kosten voor specifieke maatregelen die nodig zijn voor klimaat en duurzaamheid. De bouwtijd neemt toe, onder andere door uitgebreide onderzoeken, zoals vereist door de Natuurwet (Flora en Fauna), en langdurige bezwaarprocedures door capaciteitsproblemen bij de bestuursrechtbank en de Raad van State. Ook het capaciteitsprobleem van beschikbare gemeenteambtenaren baart ons zorgen en kost extra tijd. Onze organisatie moet zich hierop goed voorbereiden door een flexibele schil te organiseren om de noodzakelijke extra werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Nieuwbouw

De maatschappelijke opgave blijft gigantisch groot: energie(aansluiting), klimaat, stikstof, woningnood, sociale ongelijkheid en de aankomende vergrijzing. Deze dossiers hebben we al geruime tijd zien aankomen, maar ze zijn politiek en maatschappelijk te veel genegeerd.

Momenteel is er een onbalans tussen het type woningen dat vrijkomt voor verhuur en de vraag van (toekomstige) woningzoekenden. Veel woningen zijn te groot voor een- en

tweepersoonshuishoudens, terwijl het

aantal een- en tweepersoonshuishoudens sterk toeneemt. Onder de groep kwetsbare huurders neemt het aandeel senioren de komende decennia sterk toe. Het is belangrijk om doorstroming te stimuleren, zodat we ook in onze bestaande woningvoorraad meer mensen passend kunnen huisvesten. Onze woningvoorraad moet beter aansluiten op de huidige en toekomstige vraag (levensloopbestendig, grondgebonden en appartementen).

Er is vooral behoefte aan meer kleinere woningen, die energiezuinig en betaalbaar zijn. Voor de verdere invulling en uitvoering van onze nieuwbouw- en grootschalige duurzaamheidswerkzaamheden verwijzen wij naar onze investeringsbegroting.



¹⁰ Met het opstellen van de Woondeal 1.0 in 2020 is de basis voor versnelling van het woningbouwprogramma gelegd voor de woondealregio Noord-Holland-Noord.



Wat is noodzakelijk om op de korte en lange termijn passende woningen te realiseren?

Andere woonconcepten

We zijn betrokken bij de ontwikkeling van een Knarrenhof¹¹ in Hoorn. We zoeken naar passende oplossingen voor onze kenmerkende dorpen en wijken. We werken aan nieuwe woonconcepten waardoor vitale ouderen actief en betrokken kunnen wonen in een woon-leefgemeenschap, in samenwerking met zorgpartijen. Daarnaast kijken we serieus naar andere doelgroepen, zoals jongeren, gescheiden mannen en vrouwen, en spoedzoekers. We proberen in te spelen op hun gewenste woonconcepten.

Samenleven

Het gaat niet alleen om de woningen, maar ook om de leefomgeving. Nederland heeft baat bij een zorgzame samenleving waarin mensen naar elkaar omkijken en elkaar ontmoeten. Daarom willen we samen met gemeenten bij het ontwerpen van wijken en buurten rekening houden met de behoeften van ouderen. In specifieke nieuwbouw (geclusterd Wonen¹²) creëren we gemeenschappelijke ruimtes, centrale hallen, brede gangen en gemeenschappelijke tuinen, zodat ouderen gemakkelijk contact kunnen leggen met anderen.

Maatschappelijke opvang en huisvesting dak- en thuislozen

We zetten ons extra in voor kwetsbare huurders die moeite hebben met zelfstandig wonen. Mensen die uitstromen uit zorg en hulpverlening krijgen extra ondersteuning. We maken goede afspraken met partners over zorg en begeleiding. We werken samen aan woonzorg-zones, ontmoetingsruimten die ook gebruikt kunnen worden als opvang- en begeleidingsruimte voor zorg- en welzijnsorganisaties.

Dakloosheid is een groot maatschappelijk vraagstuk dat om een snelle oplossing vraagt. Er is een tekort aan betaalbare woningen voor mensen die geen dak boven hun hoofd hebben of in de noodopvang verblijven. Tijdens de ETHOS¹³-telling in 2024 is vastgesteld dat er alleen al in West-Friesland 468 volwassen dak- en thuislozen zijn. Daarbij komen nog 91 kinderen die geen eigen thuis hebben.

Verhuur

In 2025 leveren we 40 nieuwbouwwoningen op, waardoor er door ons doorstromingsbeleid 13 extra woningen vrijkomen. Bij de appartementen aan de Dres in Westwoud verhuren we bij de oplevering tijdelijk 3 woningen aan huurders die terugkeren naar het sloop-nieuwbouwcomplex Woudlust. Ons doel is om in 2025 minimaal 200 woningen opnieuw te verhuren aan woningzoekenden, door inzet op doorstroming en nieuwbouw. Omdat we weer nieuwbouw ontwikkelen en realiseren, hebben we besloten om ook weer woningen te verkopen. Dit staat ook in ons portefeuilleplan. We willen 7 woningen verkopen, in het kader van verjonging van ons bezit en als financiële onderlegger voor de investeringen. Dit betekent dat er in 2025 een netto verhuurtoename is van 193 woningen.

¹¹ Knarrenhof® is een woonvorm voor "jonge-ouderen" en "oudere-jongeren" die elkaar graag helpen en zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen. In het complex zijn er huur- en koopwoningen. Ons aandeel is de sociale huur.

¹² Zie volgende pagina voor nadere toelichting wat wordt verstaan onder geclusterde woonvorm.

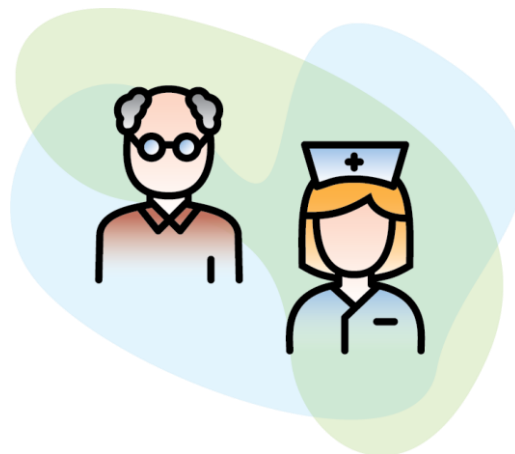
¹³ ETHOS definieert dakloosheid als een gebrek aan volwaardige huisvesting. Daar vallen dus ook mensen onder die vaak onder de radar blijven, zoals de jongere die bij bekenden op de bank slaapt of de gescheiden vrouw die overdag werkt en de nachten in haar auto doorbrengt.



We hebben binnen de prestatieafspraken specifieke afspraken gemaakt over de woningtoewijzing en doelgroepen. Deze gaan we nakomen. Ook hebben we opgenomen dat er in regionaal verband een evaluatie komt van het huidige doorstroomsysteem. Samen gaan we onderzoeken of er nog andere maatregelen zijn die de doorstroming van senioren naar kleinere woningen kunnen bevorderen.

Seniorenhuisvesting en Specifieke huisvesting voor zorg

In 2040 zijn er twee keer zoveel mensen ouder dan 80 jaar dan nu, namelijk 1,6 miljoen. Deze ouderen moeten zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en een actieve rol spelen in de samenleving. Daarvoor zijn er meer geschikte woningen nodig, zowel geclusterd als voor (zware) zorg. We gaan de komende jaren, in het kader van de vergrijzing en de bezuinigingen in de zorg, woningen bouwen specifiek voor mensen met een zorgvraag of toekomstige zorgvraag. Ook gaan we ons bestaande bezit opnieuw voorzien van doelgroepelabels, wat invloed heeft op de woningtoewijzing. Dat betekent dat de huidige 55+ woningen deels anders worden gelabeld zodat er meer woningen beschikbaar komen voor alle doelgroepen.



We hanteren bij onze keuzes de ‘Monitor Ouderenhuisvesting’ van het Rijk. Deze monitor geeft een evenwichtig en volledig beeld van de woonsituatie van ouderenhuishoudens vanaf 55 jaar. Hieronder geven we een beeld welke type woningen zij hanteren. Deze woonsituatie gaan we realiseren in de nieuwbouw maar ook in de bestaande bouw. We maken hierover goede afspraken met zorg-welzijnspartijen en gemeenten. Hieronder een kort overzicht welke type woningen we voor ouderen willen realiseren.

Zorggeschikte woningen	Zelfstandige nultredenwoningen waarin Wet langdurige zorg (Wlz) thuis geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren, dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. Woningen in categorie BAT ¹⁴ score 3 en 4 en Woonkeur 6 (certificaat D) vallen binnen deze definitie. Het is wenselijk om complexen met zorggeschikte woningen uit te rusten met een brancardlift. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht.
Geclusterde woonvormen	Woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig zijn of op loopafstand voor ouderen (bijvoorbeeld circa 100 meter). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners

¹⁴ Om de bestaande voorraad van woningcorporaties te beoordelen op mobiliteitstoegankelijkheid is de Tool wonen en zorg in balans ontwikkeld. Deze is gebaseerd op de systematiek van het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). De gradaties lopen uiteen van een tot en met vier. De categorie BAT score 2 valt daarbij binnen de landelijke definitie van rollatorgeschikte woningen; en de categorieën BAT score 3 of 4 binnen de landelijke definitie van zorggeschikte woningen.



	en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn.
Nultredenwoningen	Reguliere woningen die intern en extern toegankelijk zijn. Dat wil zeggen dat de woning en de belangrijkste gebruiksruidtes (keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer) zonder trappen bereikbaar zijn. In de monitoring van ouderenhuisvesting gelden alleen woningen als nultredenwoning wanneer deze bij oplevering van nieuwbouw of verbouw geen aanpassing meer behoeven.
Levensloop bestendige woningen	Een veel gebruikte omschrijving is de levensloopbestendige woning. De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Maar duidelijk moet zijn dat in de woning wel een trap aanwezig is, voor een logeerkamer of werkkamer. Er is geen bindend eisenpakket, wij hanteren zoveel als mogelijk Woonkeureisen. Maar door de verdieping voldoen deze woningen hier niet aan.

Planmatig onderhoud

We zijn samen binnen ThuisNHNoord¹⁵ in overleg met gemeenten en omgevingsdiensten voor het ontwikkelen van een praktische werkwijze voor natuur- en milieuwetgeving. Dit betreft vooral de ecologie (Flora- en Fauna regels) bij onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouw. In 2025 zullen we hierover nadere afspraken maken.

De technische staat van het vastgoed van Het Grootslag in Andijk maken we inzichtelijk door een conditiemeting conform de NEN2767. In 2025 volgen de andere dorpen in de gemeente Medemblik. In 2026 gaan we verder in de gemeente Drechterland en het jaar daarop Hoorn.

In 2025 gaan we verder met gerichte acties om de woningcartotheek up-to-date te krijgen en te houden. We zien langzaam een verbetering in de ambtelijke beschikbaarheid voor de beoordeling en coördinatie van onderhouds- en nieuwbouwplannen. Echter, het gehele proces bij verbouw en duurzaamheidsingrepen blijft lang duren door de benodigde onderzoeken, onderbouwingen en andere documenten die aangeleverd moeten worden.

Er schuiven twee verduurzamingsprojecten gedeeltelijk door van 2024 naar 2025. Het vinden van een uitvoerende partij bleek lastig, waardoor de werkzaamheden mogelijk pas eind 2024 of begin 2025 kunnen starten.

- Complex 525 Kaagweg / Europasingel / Koggestraat: € 477.587
- Complex 526 Kaagweg / Bannestraat / Koggestraat: € 460.726

In totaal gaat het om € 938.313 aan doorgeschoven projecten van 2024 naar 2025. Maar het is niet dat we achterlopen, maar meer dat we keuzes moeten maken. We hebben maar een halfjaar beschikbaar om deze werkzaamheden uit te voeren.

¹⁵ ThuisNHNoord is een samenwerkingsverband van de 13 woningcorporaties uit de woondealregio Noord-Holland-Noord, zie ook pagina 22.



Niet planmatig onderhoud

Voor de cijfers en uitwerking verwijzen wij naar de financiële Meerjarenbegroting en de begroting afdeling Vastgoed. Hieronder staan de hoofdposten nader uitgewerkt:

Niet planmatig onderhoud 2025 gespecificeerd	
Dagelijks onderhoud (reparaties/klachten)	€ 1.408.000
Mutatie-onderhoud	€ 585.000
VvE bijdragen	€ 21.000
Dekking vanuit serviceabbonementen	€ -136.000
Totaal niet-Planmatig onderhoud	€ -136.000

Uitwerking van de ondernemingsvisie over: Passende woningen

OV: De huidige politieke en maatschappelijke omgeving vraagt actie van ons

Vanuit overheidsbeleid, dat gericht is op langer zelfstandig thuis wonen (extramuralisering), zal een steeds groter deel van onze (nieuwe) huurders aangewezen zijn op aanvullende zorg- of welzijnsvoorzieningen. Door een verander(en)de bevolkingssamenstelling, onder meer door vergrijzing en kleinere huishoudens, zijn er andere woningen nodig dan we nu in de gemeente hebben. Andere uitdagingen van deze tijd: energietekort, watertekort, wateroverlast, stikstof, verarming van de natuur, etc. Het klimaat vraagt om extra investeringen en die kunnen eigenlijk niet snel en groot genoeg zijn. **In 2025 stellen we een portefeuilleplan op. In dit plan laten we zien wat we willen bouwen, voor welke doelgroepen, welk bezit willen we behouden en welk deel we op termijn weer willen afstoten (verkoop/sloop nieuwbouw). Bij deze keuzes is de mens leidend.**

OV: Onze gezamenlijke uitdaging

Het realiseren van een (t)huis voor iedereen (in 2030) is een forse opdracht, waar wij de komende jaren vol voor gaan. Er moeten woningen worden bijgebouwd, verduurzaamd en verbeterd. We willen investeren in de huurder als individu en in buurten. De ambities zijn stevig, dit vraagt om focus en gerichte inzet van onze mensen en middelen. **Om ervoor te zorgen dat we onze visie hard maken, zodat we onze missie waarmaken, actualiseren we in 2025 onze duurzaamheidsroutekaart. Op deze manier ontstaat er een uitvoeringsprogramma tot minstens 2040 en tot maximum 2050.**



OV: De mens en het wonen staan centraal

Het gaat bij Het Grootslag om mensen en niet om stenen. Een goede woning in een veilige wijk draagt positief bij aan een goed bestaan voor onze huurders. Onze samenwerkingsactiviteiten in 2025 betreffen wonen, samenleven en samenredzaamheid. Onze prestaties worden gewaardeerd door bewoners en door onze partners maar we beseffen dat we onze toegevoegde waarde kunnen vergroten door nog beter aan te sluiten bij hun leefwereld. We versterken samen met de medewerkers, de leden van Huurdersraad De Driehoek en andere belanghouders onze maatschappelijke verbinding. Niet “wij zijn er voor”, maar “wij zijn samen met” onze huurders en inwoners van West-Friesland.



VEILIGE EN LEEFBARE BUURTEN

We willen dat huurders prettig en veilig wonen: een woonomgeving die schoon, heel en veilig is, waar bewoners prettig met elkaar samenleven. Daarom streven we naar een goede mix van verschillende bewoners, woningtypes, prijsklassen en koop- en huurwoningen. In onze aanpak staat de menselijke maat voorop, met extra aandacht voor kwetsbare huurders. We kiezen voor een persoonlijke benadering en realiseren de aanpak door samenwerking. We werken dagelijks aan veilige en leefbare buurten, maar we doen meer.

Een veilige en leefbare buurt

Een thuisgevoel is meer dan een dak boven je hoofd. Het betekent ook dat je in een nette, veilige en aangename omgeving woont. Daarom vinden we het belangrijk om wonen en zorg met elkaar te verbinden. We zien dat steeds meer ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen. Ook komen verschillende kwetsbare bewoners weer in de wijk wonen en huren zij rechtstreeks bij ons.

We willen samen met onze huurders de buurt en de omgeving leefbaar houden. Nog belangrijker is dat we als Het Grootslag ook een rol spelen in het ondersteunen van mensen in de buurt, wijk of dorp.

We werken samen met bewoners en gemeenten aan prettige, schone en veilige buurten. We zetten ons in om overlast of onveiligheid te voorkomen en brengen huurders met elkaar in contact. Ook zorgen we dat onze medewerkers goed zichtbaar en bereikbaar zijn voor al onze huurders. We houden zicht op de actuele situatie in onze buurten en bespreken dit met Huurdersraad De Driehoek en de gemeenten bij de prestatieafspraken. Zie ook verder bij de lokale prestatieafspraken met gemeenten, corporaties en huurdersvertegenwoordiging (LPA.)



Eenzaamheid

Ongeveer de helft van de volwassen Nederlanders voelt zich eenzaam. Bijna 1 op de 7 mensen voelt zich zelfs sterk eenzaam. Eenzaamheid komt voor in alle leeftijden, maar vooral onder jongeren en de alleroudsten. Onze medewerkers zijn alert op eenzaamheid bij huurders en verwijzen door naar zorg- en welzijnsorganisaties. Medewerkers komen achter de voordeur bij onze huurders en werken samen met onze partners. Ontmoeten is de sleutel tot het verminderen van eenzaamheid. Om eenzaamheid te voorkomen, werken we aan sociale ruimtes in woongebouwen en/of in de nabije omgeving, zodat mensen langer zelfstandig kunnen wonen binnen een veilig woonmilieu.

Zelfredzaamheid

Kwetsbare huurders zijn minder zelfredzaam en velen hebben zorg, ondersteuning of begeleiding nodig. Dit zal de komende decennia alleen maar toenemen door de stijging van het aantal senioren en de maatschappelijke uitstroom uit begeleid wonen naar onze woningen. Door hun verminderde zelfredzaamheid zijn ze vaak ook minder goed in staat om anderen bij te staan. Daardoor neemt ook de zogenaamde 'samenredzaamheid' in onze wijken af: het aantal 'vragers' en 'dragere' raakt uit balans. We werken uitnodigend, samen met Huurdersraad De Driehoek, bewonerscommissies en individuele huurders aan samenredzaamheid.



Leefbaarheid

We willen bewoners een prettige woonomgeving bieden: een omgeving die schoon, heel en veilig is en waar bewoners prettig met elkaar samenleven. Daarom streven we naar een goede mix van verschillende bewoners, woningtypes, prijsklassen en koop- en huurwoningen. In onze aanpak staat de menselijke maat voorop, met extra aandacht voor kwetsbare huurders.

We kiezen voor een persoonlijke benadering en realiseren zaken door samenwerking. Daarom werkt Het Grootslag nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties zoals Vrijwilligerspunt, Seniores Piores, Wonen Plus en Buurtbemiddeling. Alleen door samenwerking kunnen we de problematiek het hoofd bieden.

We gaan het concept van een 'woonschool' voor statushouders onderzoeken in samenwerking met de collega-corporaties en gemeenten. Hierbij krijgen statushouders meer ondersteuning op het gebied van wonen na het betrekken van de woning.

We zetten de integrale aanpak woonoverlast samen met de gemeente Medemblik voort. De aanpak is in 2023 ontwikkeld. Informatiedeling blijft een punt van aandacht. We blijven druk zetten om informatie van de politie te krijgen in zaken met extreme overlast waarbij ontruiming de enige oplossing is. In 2025 gaan we de voorbereidingen treffen om te komen tot eenzelfde werkwijze in de gemeente Drechterland.



KLIMAAT, NATUUR EN MENS

Het Grootslag is een vooruitstrevende woningcorporatie die zich bewust is van haar verantwoordelijkheid voor het milieu en de samenleving. Wij willen niet alleen betaalbare en comfortabele woningen aanbieden, maar ook bijdragen aan een duurzame en leefbare toekomst. Daarom kiezen wij naast de traditionele manier van bouwen ook voor conceptueel bouwen. We beschouwen het als onze maatschappelijke opdracht om een bijdrage te leveren en verantwoordelijkheid te nemen voor de generaties van nu én van de toekomst. We vinden het belangrijk om verantwoord om te gaan met onze leefomgeving en de mensen die er wonen.

Klimaat en de mens zijn de basis van ons handelen, hoe willen we dit doen?

We zetten ons in brede zin in voor duurzaamheid

We blijven werken aan een innovatieve manier van bouwen die circulair, flexibel en efficiënt is. Conceptueel bouwen betekent dat we gebruikmaken van gestandaardiseerde bouwmodules die makkelijk aan te passen, te plaatsen en te hergebruiken zijn. Zo kunnen we snel inspelen op de veranderende woonbehoeften en -wensen van onze huurders, zonder verspilling van materialen, tijd en geld. We merken wel dat het prijsverschil tussen traditioneel en conceptueel bouwen groter is dan gewenst, in het voordeel van traditioneel bouwen. Het bouwen van voldoende woningen, binnen onze rendementseisen en financiële normen, levert wel een extra spanningsveld op. Hieronder hebben we onze uitgangspunten nader uitgewerkt.

Conceptueel bouwen en circulair werken

We willen conceptueel bouwen toepassen, wat betekent dat we zoveel als mogelijk willen werken met standaardproducten, -processen en -ontwerpen. Zo kunnen we verschillende typen woningen aanbieden, van kant-en-klaar tot flexibel en aanpasbaar. Om de realisatietijd te verkorten passen we dit waar mogelijk ook toe bij grote renovatiewerkzaamheden. We werken aan een manier om de woningnood aan te pakken en tegelijkertijd duurzaam te bouwen.

We realiseren ons dat we de financiële risico's soms moeten beperken, daarom moeten we financiële en bouwkundige keuzes maken. Dat kan soms lastig zijn, zeker op bouwkundig gebied. Wat zijn de risico's en wat betekent het voor onze huurders? Bij de keuzes staat altijd het algemeen belang van de huurder centraal.

Een (t)huis, met oog voor een duurzame toekomst

We grijpen natuurlijke momenten aan om onze woningen duurzamer en beter te maken. We hebben al grote stappen gezet in het verduurzamen van ons woningbezit. Zo hebben onze woningen gemiddeld energielabel A en zijn ze betaalbaar en comfortabel. We blijven ons inzetten voor het verduurzamen van onze woningen. Hiermee willen we zorgdragen dat de prestatieafspraken en onze missie zoals omschreven in de ondernemingsvisie gerealiseerd worden, dat het gehele bezit in 2030 minimaal energielabel A+ heeft.



Afspraken over Verduurzaming

We hebben specifieke zaken afgesproken tijdens de prestatieafspraken met de gemeente en Huurdersraad De Driehoek.

- In 2030 hebben onze woningen gemiddeld energielabel A+.
- We stellen afsprakenkaders op met de gemeenten en de Welstandscommissie voor duurzaamheidsconcepten bij nieuwbouw en renovatie (niet meer controleren op stedenbouwkundige plannen van weleer), maar juist op duurzaamheidsaspecten in combinatie met de gevolgen voor de uitstraling van het complex/project.
- We gaan met de gemeenten samenwerken op het gebied SMP¹⁶, zodat we voor de gehele gemeenten weten wat er wel/niet moet gebeuren in het kader van wet- en regelgeving op het gebied van de Flora en de Fauna.
- We prioriteren de verduurzaming bij woningen met het hoogste gasverbruik.
- Bij versnipperd bezit isoleren we woningen aan de binnenzijde. Dit betreft vooral het isoleren van daken aan de binnenzijde van de woning. We kijken hierbij wel of verkoop van de desbetreffende woning niet slimmer is, wanneer het om 1 of 2 woningen gaat binnen een complex.



¹⁶ SMP staat voor Soortenmanagementplan. Een SMP houdt in dat gemeenten in één keer voor een gebied of de gehele gemeente ecologisch onderzoek doen. Hierbij nemen ze maatregelen ter bescherming van aanwezige diersoorten. Hierdoor is individueel ecologisch onderzoek per woning niet meer nodig.



DUURZAME (NETWERK)ORGANISATIE

We streven naar een optimale volkshuisvestelijke prestatie, maar wel op een verantwoorde manier. We willen dat onze doelgroep ook in de toekomst een beroep op ons kan doen. Dit vraagt om een duurzame financiële huishouding, gericht op het voortbestaan van de organisatie op de lange termijn. Onze bedrijfsvoering en financiële sturing is gebaseerd op kostenbewustzijn. We maken gebruik van risicoanalyses en lange-termijnontwikkelingen in onze besluitvorming. Zo bewaken we dat ons vermogen ook op langere termijn in stand blijft. Hiervoor hanteren we scherpere interne normen dan de externe toezichthouders gebruiken. Hier werken we mee, omdat we dan tijdig kunnen bijsturen. Wanneer we 'tijdelijk' over een interne norm komen is dat acceptabel omdat we daarmee nog niet het risico lopen dat een externe toezichthouder ons onder verscherpt toezicht stelt en we een herstelplan moeten maken om gesignaleerde risico's structureel aan te pakken.

De organisatie staat ervoor om samen te werken in het belang van de huurders

Data op orde

We leggen informatie zo goed mogelijk vast in onze systemen. Zo kunnen alle medewerkers hun werk op efficiënte wijze doen, op basis van juiste, actuele gegevens. Daarnaast zorgen goed beschreven werkprocessen en werkafspraken dat medewerkers hun taken op efficiënte en effectieve wijze verrichten.

We werken aan een stabiele (net)werkorganisatie

Het Grootslag is een corporatie die dicht bij haar huurders en partners staat. We hebben een kleine maar krachtige organisatie, waar we de belangrijkste specialismen zelf in huis hebben.

Wij geloven dat we de uitdagingen waar onze samenleving voor staat alleen kunnen aanpakken door samen te werken. We hebben verschillende mensen, expertises en organisaties nodig, maar ook verschillende financieringsbronnen, richtlijnen en regelgeving van ministeries. Het Grootslag zoekt actief naar die samenwerking.

We volgen de ontwikkelingen in de samenleving en onze organisatie op de voet en zorgen voor een stabiele netwerkorganisatie. Dat betekent dat we onze medewerkers een toekomstperspectief willen bieden en hen de mogelijkheid geven hun kennis en vaardigheden te laten meegroeien.

De bestuurder en de managers zijn er om de medewerkers te ondersteunen en te inspireren. We bieden medewerkers ontwikkelmogelijkheden en geven hun het vertrouwen om eigenaarschap te nemen voor de eigen dienstverlening en samenwerking. We werken met een strategische personeelsplanning (SPP), om nu en straks te kunnen beschikken over een optimale personeelsbezetting om onze ambities te realiseren.

Binnen Het Grootslag werkt men als team. We streven naar een goede samenwerking, want dat is de sleutel tot ons succes. We houden ons aan de organisatiedoelstellingen en de Governancecode die we hebben afgesproken.

Een goede samenwerking over de afdelingen heen is cruciaal voor de kwaliteit en de efficiëntie van ons werk. Door meer inzicht te krijgen in wat de ander doet, kunnen we elkaar beter helpen en versterken. Zo werken we samen aan een beter resultaat en een prettige werksfeer.



Organisatie

Wendbaarheid van onze organisatie is een belangrijke voorwaarde om mee te kunnen in alle ontwikkelingen in de (nabije) toekomst. Bouwen, samenwerking, duurzaamheid en communicatie zijn belangrijke uitgangspunten, naast betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.



Werkprocessen en procesbeschrijvingen

We optimaliseren de werkprocessen, leggen deze vast en maken afspraken over de borging. Hierbij besteden we meer aandacht aan de wensen van onze huurders, hun ervaringen met de dienstverlening en hun adviezen. Hun inbreng wordt intern besproken om de processen niet alleen efficiënter, maar ook beter en betrouwbaarder te maken voor onze huurders. Dit vraagt ook een verandering in de houding van onze medewerkers, wat intern wordt besproken en ondersteund.

Klantwaardering en KWH

We werken vanuit klantgerichte in plaats van organisatiegerichte procedures. Hiervoor zijn procesbeschrijvingen nodig waarbij centraal staat: wie is de klant van het proces en wat wil de klant? Hoe beleeft de klant zijn 'klantreis'? Concreet: hoe ervaart bijvoorbeeld een vertrekkende huurder het hele proces van huuropzegging en woningoplevering? We richten de processen zo in dat de klant tevreden is en realiseren tegelijkertijd interne voordelen, zoals een efficiëntere werkwijze en het reduceren van fouten.

Met onze deelname aan het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) kunnen we de kwaliteit van onze dienstverlening aan huurders meten. In 2025 gaan we samen met het KWH onderzoeken welke vragen relevant zijn en stellen we een rapportage op over de klantwaardering van de organisatie en de dienstverlening. Hiermee gaan we verder dan wat nu bij de Aedes Benchmark¹⁷ moet worden uitgevraagd: Nieuwe en Vertrokken huurders, Reparaties en Onderhoud.

Personeel

In 2025 pakken we de volgende punten op, in goed overleg met de OR:

- Arbeidsmarktcommunicatie gericht vormgeven
- Uitgangspunten Strategische Personeelsplanning herijken
- Het thema Ontwikkelen breder uitwerken en inzetten bij Strategische Personeelsplanning
- Verder ontwikkelen van het Vitaliteitsbeleid

¹⁷ De Aedes-benchmark biedt corporaties sinds 2014 inzicht in hun prestaties en maakt deze onderling vergelijkbaar. Corporaties leren van elkaar en werken meer samen. Hiermee draagt de benchmark bij aan een efficiëntere corporatiesector die hard werkt aan haar maatschappelijke opgaven.



ICT

Voor de dienstverlening aan onze huurders en woningzoekenden zijn we sterk afhankelijk van de werking van onze ICT-omgeving. Dit stelt eisen aan de betrouwbaarheid en beschikbaarheid van onze systemen. Wat gaan we verder doen:

- Aanvullen van de kennisbank met alle gewenste kennisitems.
- Verder uitwerken en testen van het ICT-calamiteitenplan, waarbij o.a. wordt gekeken naar hoe snel we onze activiteiten kunnen hervatten in geval van calamiteiten zoals een brand in ons kantoor.
- Uitbreiden/Optimaliseren cybersecurity. Uitvoeren van zogenaamde pentesten, om de veiligheid van onze systemen te toetsen.
- Organiseren van terugkerende trainingen voor alle medewerkers op het gebied van Microsoft 365 (zoals we ook doen voor cybersecurity awareness), met verplichte deelname.
- On-boardingtrainingen organiseren voor gebruik van de primaire processen, zodat alle medewerkers up-to-date blijven van de ontwikkelingen en mogelijkheden van de primaire processen.
- Maatwerksessie per team, waarin samen onderzocht wordt welke informatie men nodig heeft uit de primaire systemen om samen slimmer en efficiënter te kunnen werken.
- Optimaliseren van de samenwerking met de ICT-dienstverlener
- Uitbreiding van de mogelijkheden van het Klantportaal
- Upgraden apps: aannemersportaal, inspectieapp, nieuweverhuringapp.

Communicatie

In onze dienstverlening is communicatie een belangrijk onderdeel. Hoe bereiken we de huurder, waar vindt de huurder de informatie die hij nodig heeft en hoe zorgen we dat de huurder deze informatie begrijpt. Ook intern is communicatie belangrijk. Door elkaar op de hoogte te houden wat er speelt, blijven de medewerkers betrokken bij hun werk. Verder is arbeidsmarktcommunicatie een belangrijk onderdeel. In 2025 gaan we aan de slag met:

- Het vernieuwen van de website, zowel technisch als inhoudelijk. Hierbij kijken we ook naar de digitale toegankelijkheid van de website en of we meer zaken visueel kunnen maken met bijvoorbeeld video's en illustraties
- Huisstijl verder uitwerken en verbeteren. Dit zorgt voor herkenbaarheid. Denk aan briefsjablonen, website, banners, websites et cetera.
- Uitbreiden van het klantportaal en ook zorgen dat meer huurders gebruik maken van het portaal.
- Redactionele formule bewonersmagazine uitwerken. Wat vinden we hierin belangrijk om te vertellen aan onze huurders? Wat is de functie van het blad?
- Arbeidsmarktcommunicatie. Op de website willen we een duidelijker beeld schetsen wat werken bij Het Grootslag inhoudt en ook aantrekkelijker maken. Ook op LinkedIn laten we meer zien wat voor werkgever Het Grootslag is.



- Onderzoek naar *narrowcasting* in complexen. Hebben informatieschermen in complexen een toegevoegde waarde en wat kunnen we hierop laten zien?
- Opfrissen schrijfstijl van Het Grootslag en medewerkers hier ook in bijscholen.

Bedrijfsvoering en Financiële continuïteit

- We blijven werken en zoeken naar mogelijkheden om onze bedrijfsvoering nog efficiënter te laten verlopen door slimmer gebruik van onze systemen.
- Uitbreiden van zaakgericht werken naar meerdere werkprocessen.
- Uitbreiden en aanpassen van interne rapportages, gericht op ondersteuning van de werkprocessen en het op orde brengen en houden van onze data.
- Oriënteren op contractbeheer en inkoopbeheer via modules in Viewpoint.
- Scheppen van duidelijkheid over de verantwoordelijkheid van de verschillende samenwerkingspartners.
- We willen meer gaan werken volgens de procedure ‘van buiten naar binnen denken’. Dat gaat wat ons betreft om omgevingsbewustzijn: weten wat er speelt in de omgeving, weten wat er belangrijk is voor de omgeving, dus voor de huurders (de belangrijkste doelgroep van Het Grootslag en De Huurdersraad De Driehoek). Voor de organisatie betekent deze keuze dat ons beleid en de strategie steeds wordt aangepast aan de signalen uit de omgeving en aan de relevante ontwikkelingen en trends in de omgeving.
- Betere samenwerkingsafspraken opstellen met de belangrijkste partners, zoals bedrijven die voor ons werken bij de woningen.

Uitwerking van punten uit de ondernemingsvisie over: Duurzame (netwerk)organisatie

OV: We blijven de dienstverlening aanpassen aan veranderende tijden

We blijven werken aan het verbeteren van onze dienstverlening, ondanks de mooie cijfers die wij nu al krijgen van huurders. De uitdaging voor ons is dat we meer van buiten naar binnen willen gaan werken. Zo kunnen we nog beter aansluiten bij de vraag en het verwachtingspatroon van onze huidige en toekomstige huurders. Met als resultaat dat we als Het Grootslag slimmer en toekomstgericht werken en klaar zijn voor de dag van morgen.



SAMEN STA JE STERKER EN BEREIK JE MEER

Zoals we al meerdere malen hebben aangegeven, zijn de opgaven waaraan we werken groter dan we aankunnen als organisatie. We staan voor belangrijke uitdagingen, zoals het vergroten van het aanbod van sociale huurwoningen die betaalbaar blijven voor de laagste inkomens, het werken aan leefbare wijken waar onze huurders prettig kunnen blijven wonen, en het realiseren van een woningvoorraad die past bij de doelgroep van nu en de toekomst, waaronder een zeer grote verduurzamingsopgave.

Huurdersraad

Huurdersraad De Driehoek is een belangrijk adviesorgaan voor de bestuurder van Het Grootslag. Alle nieuwe beleidszaken die de huurders direct raken, worden besproken met Huurdersraad De Driehoek. Voorstellen worden bij de Huurdersraad voorbereid en uitgebreid besproken voordat het beleid wordt. Daarnaast bespreken we de KWH-rapportages met de Huurdersraad en leggen we verantwoording af over het klachtenmanagement.



Huurdersraad De Driehoek heeft zichzelf voor 2025 enkele opdrachten gegeven:

Meer zichtbaar zijn voor huurders en andere partners

- Contact met de huurders verbeteren, zodat de Huurdersraad beter weet wat er leeft onder de huurders.
- Huurders(groepen) ondersteunen in plannen (oprichten en ondersteunen nieuwe bewonerscommissies)
- Een eigen nieuwsbrief uitbrengen
- Duidelijke afspraken maken hoe de Huurdersraad het proces van de prestatieafspraken beter en efficiënter kan laten verlopen en de hele Huurdersraad er beter bij betrokken is.

Daarnaast heeft Huurdersraad De Driehoek afspraken gemaakt dat ze meedenken en -werken om punten uit de ondernemingsvisie samen met de organisatie uit te werken:

1. We moeten de inbreng en invloed van de woningzoekenden binnen de organisatie verbeteren en hen een positie geven binnen de Huurdersraad. Laat ze meedenken en -praten bij het opstellen van beleidskeuzes m.b.t. nieuwbouw.
2. In 2025 versterken we samen met de medewerkers, de leden van de Huurdersraad, zorg- en welzijnspartners en de gemeenten onze maatschappelijke verbinding. Niet “wij zijn er voor”, maar “wij zijn samen met” onze huurders en inwoners.
3. Samen met de leden van de Huurdersraad voeren we in 2025 de opdracht uit: luisteren naar de huurders (luisterpanel) en vervolgens gaan we hiermee aan de slag.



Bewonerscommissies

Huurdersparticipatie vindt ook plaats in de verschillende bewonerscommissies van woongebouwen. We overleggen regelmatig met deze commissies. Bij elke bewonerscommissie is een medewerker van team Leefbaarheid een vast aanspreekpunt. Daarnaast hebben we in 2024 ook een vaste opzichter aangesteld per woongebouw. De opzichter overlegt bij technische vraagstukken met de bewonerscommissie.

In 2025 gaan we samen met de bewonerscommissies de brandveiligheid bespreken en waar nodig maatregelen nemen. De afspraken over de samenwerking met elke bewonerscommissie zijn vastgelegd in een reglement bewonerscommissies. De notulen van de vergaderingen worden altijd besproken en nader toegelicht door medewerkers in het MT.

Om de twee jaar organiseren we een speciale bewonerscommissie bijeenkomst, waar alle bewonerscommissies worden uitgenodigd. De eerstvolgende bijeenkomst vindt in 2026 plaats.

Belanghouders bijeenkomsten

We gaan ook in 2025 weer in gesprek met een delegatie van de gemeenteraden van Drechterland en Medemblik. We gaan het hebben over de prestatieafspraken en de verhuur- en leefbaarheidsrapportage.

Begin 2025 organiseren we een bijeenkomst met alle aannemers, leveranciers, installateurs, etc. om samen te praten over onze cultuur en hoe wij denken dat de dienstverlening bij Het Grootslag moet zijn. Hierna gaan we met de bedrijven SLA-overeenkomsten ondertekenen. In het najaar gaan we met ouderenbonden en huurders in gesprek over de huisvesting voor deze doelgroep.

Overige samenwerkingsverbanden

Wonen Plus

Onze huurders behoren steeds vaker tot groepen die, vanwege leeftijd of gezondheidsproblemen, moeite hebben met klusjes in en rond de woning. We willen onze huurders graag in staat stellen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Daarom hebben we een overeenkomst afgesloten met Mee & De Wering om woongerelateerde werkzaamheden te verrichten bij huurders die 65 jaar of ouder zijn, chronisch ziek zijn of kampen met een lichamelijke beperking. Hiervoor ontvangt Mee & De Wering van Het Grootslag een jaarlijkse prestatievergoeding, gekoppeld aan hun uren en werkzaamheden voor onze huurders.



Vrijwilligerspunt en WerkSaam

Het Grootslag heeft een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Vrijwilligerspunt West-Friesland. Vrijwilligerspunt werkt regionaal en staat voor het verbinden van partijen en het toegankelijk maken van vrijwilligerswerk. Vrijwilligerspunt weet welke stichtingen en verenigingen er zijn in West-Friesland en zorgt ervoor dat hulpvraag en aanbod goed bij elkaar komen. Wanneer er tekorten zijn in het aanbod, neemt Vrijwilligerspunt actie om deze op te lossen.



Het Grootslag heeft ook een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Werksaam. Zij verzorgen voor ons de post en kleine huishoudelijke werkzaamheden in ons kantoor. Hiervoor hebben we twee dagdelen per week iemand van Werksaam bij ons werken.

We werken met beide organisaties samen onder het thema “De helden van de Buurt”. Samen zoeken we oplossingen voor zwaardere tuinklussen en verhuishulp voor huurders die dat niet zelfstandig kunnen organiseren. Daarnaast zoeken we samen naar manieren om deze huurders meer en beter te betrekken bij hun eigen woonomgeving. In 2025 hebben we de eerste evaluatie.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling wordt ingezet bij lichte vormen van woonoverlast. De doelen van buurtbemiddeling zijn het verminderen van woonoverlast, het voorkomen van escalaties en het herstellen van de onderlinge communicatie tussen bewoners. In de gemeente Drechterland maken we gebruik van buurtbemiddeling door Stichting Netwerk. Hiervoor hebben we een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de gemeente Drechterland en Stichting Netwerk. In de gemeente Medemblik kunnen we sinds 2023 gebruikmaken van buurtbemiddeling door Stichting De Bemiddelingskamer. Ook in 2025 zetten we deze samenwerkingen voort.

Seniores Priores

Seniores Priores is een vereniging voor en door ouderen in Westwoud. De vereniging organiseert sociale activiteiten voor ouderen uit Westwoud. Daarnaast verzorgt zij een buurtbus voor vervoer van ouderen naar omliggende dorpen. Wij ondersteunen Seniores Priores met een jaarlijkse bijdrage voor activiteiten voor onze huurders.

Zorgpartijen

We verhuren en werken samen met vele zorgpartijen. Ook hier werken we op basis van ambulante zorg goed samen. Ook zijn we met hen en de gemeenten in gesprek over geschikte woningen en noodzakelijk vastgoed in de nabije omgeving van ambulante zorg. In het kader van het Pact van Westfriesland¹⁸ komen we geregeld samen om over de toekomst na te denken en om samen te werken aan de contouren voor een woonzorgvisie.

Overleg uitstroom aandachtsgroepen

Er is een regionale samenwerkingsovereenkomst tussen corporaties, gemeenten en zorgpartijen voor de uitstroom van aandachtsgroepen uit de maatschappelijke opvang en begeleid wonen. In het kader van de prestatieafspraken huisvesten we deze doelgroep en per gemeente en corporatie hebben we een opgave. De corporaties in de regio stellen gezamenlijk 100 woningen per jaar beschikbaar. De praktijk leert ons dat we dit aantal de afgelopen jaren niet hebben gehaald, omdat de zorgpartijen minder kandidaten aanboden. Het betreft hier een resocialisatie van bewoners om weer of voor de eerste keer zelfstandig te wonen met (tijdelijke) begeleiding, nadat ze in de daklozenopvang of begeleid wonen hebben gewoond bij een zorgpartij.

¹⁸ De bovenlokale belangen zijn de grote uitdagingen als wonen en leefbaarheid, zorg en sociaal domein, vrije tijd, energietransitie en klimaatadaptatie, onderwijs en arbeidsmarkt, ondernemen en economie. Binnen Westfriesland worden deze zaken regionaal opgepakt binnen het Pact van Westfriesland.



Platform Woningcorporaties West-Friesland (PWW)

Het Platform Woningcorporaties West-Friesland is een samenwerkingsverband van vier woningcorporaties uit de regio: Het Grootslag, Intermaris, WelWonen en De Woonschakel. In dit verband worden initiatieven ondernomen die van belang zijn voor de volkshuisvesting in de regio. Denk hierbij ook aan de regionale woningtoewijzing door Woonmatch.

ThuisNHNoord

Dit is een samenwerkingsverband van de 13 corporaties die binnen de regio Noord-Holland Noord werkzaam zijn, voorheen Thuis boven Amsterdam. Het is in 2024 geformaliseerd door de bestuurders van de woningcorporaties binnen de gehele woondealregio.

De corporaties hebben de gezamenlijke ambitie om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen die aan de woonbehoeften in de regio voldoen. Het samenwerkingsverband stemt zaken met elkaar af en is gesprekspartner voor de regio's en gemeenten.

Binnen Aedes wordt momenteel hard gewerkt aan de Duurzame Prestatie Afspraken en solidariteit. Deze laatste wordt ook binnen dit samenwerkingsverband besproken met als doel de gezamenlijke opgave op het gebied van nieuwbouw en duurzaamheid te realiseren. Net zo belangrijk is dat onze gezamenlijke middelen verantwoord worden besteed voor de sociale sector.

Aedes

Dit is een landelijke koepel van woningcorporaties waarvan wij lid zijn. Ze regelen onder andere de CAO, verder vertegenwoordigen ze de corporaties bij verschillende organisaties als het WSW, VTW en VNG.



SPEERPUNTEN 2025

OV: De huidige politieke en maatschappelijke omgeving vraagt actie van ons

Speerpunten:

1. In 2025 stellen we een herijkt portefeuilleplan op voor de (toekomstige) woningvoorraad.

OV: Onze gezamenlijke uitdaging

Speerpunten:

1. We moeten de inbreng en invloed van de woningzoekenden verbeteren binnen de organisatie en hen een positie geven binnen de Huurdersraad. Laat ze meedenken en -praten bij het opstellen van beleidskeuzes m.b.t. nieuwbouw.
2. We actualiseren in 2025 onze Duurzaamheidsroutekaart, waardoor we een completer uitvoeringsprogramma krijgen tot 2040-2050

OV: De mens en het wonen staan centraal

Speerpunten:

1. We werken samen met de huurders aan een goede woning in een veilige wijk.
2. We voeren ons leefbaarheidsbeleid uit waarbij het gaat om wonen, samenleven en samenredzaamheid. We evalueren dit beleid voor het eerst in 2026.
3. In 2025 versterken we samen met de medewerkers, de leden van de Huurdersraad, zorg- en welzijnspartners en de gemeenten onze maatschappelijke verbinding. Niet “wij zijn er voor”, maar “wij zijn samen met” onze huurders en inwoners.

OV: We blijven de dienstverlening aanpassen aan veranderende tijden

Speerpunten:

1. In 2025 brengen we samen met het KWH- klantervaringen in beeld voor onze medewerkers.
2. Samen met de leden van de Huurdersraad voeren we in 2025 de opdracht uit: luisteren naar de huurders (luisterpanel) en vervolgens gaan we hiermee aan de slag.



BIJLAGE PA EN NPA

We hebben hieronder de lokale en Nationale prestatieafspraken nader beschreven. Deze punten zijn nader uitgewerkt in de meerjarenbegroting en in het werkplan over 2025.

Prestatieafspraken Betaalbaarheid	Drechterland	Medemblik
Gemeente probeert stijging lokale lasten zoveel mogelijk te beperken		
Minimaal aandeel van de woningvoorraad onder 1e aftoppingsgrens	80%	80%
Maximale gemiddelde vraaghuur in % maximaal toegestane huur	65%	65%
Beleid huurverlaging	n.v.t.	n.v.t.
Invulling vroegsignalering schulden bij huurders	Ja	Ja
Samenwerking schuldhelp - gemeente en corporatie samen op huisbezoek	Nee	Ja

Nationale Prestatieafspraken (forse huurmatiging)

Woningcorporaties gaan huurstijging 3 jaar lang beperken. Inflatie heeft geen invloed meer op de jaarlijkse huurverhoging.

1. Voor de jaarlijkse huurverhoging in 2025 gaan we uit van een gemiddelde verhoging van 5,3% (op basis van de huidige verwachtingen zou de maximaal toegestane gemiddelde verhoging op 6,3% uitkomen).
2. We kiezen bewust voor een iets lagere gemiddelde verhoging, zodat we kunnen differentiëren in de huurverhoging (tussen 0% en 6,8%).
3. In de jaren 2026 en verder volgen we de verwachte maximale huursomstijging zoals deze door de Aw is aangegeven.

De huren gaan de komende jaren minder hard stijgen dan de lonen; dit is gunstig voor de koopkracht van huurders.

Wij hebben betaalbaarheid hoog in ons vaandel staan en zien dat de huren de afgelopen jaren vele malen hoger zijn gestegen dan de jaren daarvoor. We streven in onze meerjarenbegroting naar een jaarlijks positief (kasstroom) resultaat. Ondanks de grote uitgaven voor nieuwbouw in de komende jaren (en de hiermee samenhangende grote



	afwaarderingen naar lagere marktwaarde) halen we dit voor bijna alle begrotingsjaren (alleen 2026 komt negatief uit).
Huurders met lage inkomens op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen een eenmalige huurverlaging naar € 575 (prijspeil 2023).	We hebben in 2023 en ook in 2024 huurprijzen verlaagd naar respectievelijk €575 en €578, conform de afspraak. Hiermee is deze actie ten einde, omdat het een eenmalige actie was, waarbij er een amendement was in de Tweede Kamer, om huurders twee jaar in de gelegenheid te stellen hier gebruik van te maken.



BIJLAGE PA EN NPA PASSENDE WONINGEN

We hebben hieronder de lokale en Nationale prestatieafspraken nader beschreven. Deze punten zijn nader uitgewerkt in de meerjarenbegroting en in het werkplan over 2025.

Prestatieafspraken Beschikbaarheid, woningvoorraad en aanbod (woningtoewijzing)	Drechterland	Medemblik
Toekomstige nieuwbouwprojecten bevatten min. 30% sociale huur. In Medemblik 35%	x	x
Gemeente stelt in 2025 een nieuw woonprogramma op i.o.m. Huurdersraden en corporaties	x	x
Gezamenlijke verkenning stimuleren projectontwikkelaars tot sociale woningbouw	x	-
Gemeente onderzoekt de wenselijkheid van een vereveningsfonds	x	-
Corporaties en gemeente bekijken mogelijkheden om flexwoningen te realiseren	x	-
Afspraken over grondprijzen	x	-
Start nieuwbouw in 2025	27	27
Oplevering nieuwbouwwoningen in 2025	40	0
Prognose sloop van woningen in 2025	18	8
Prognose verkoop huurwoningen in 2025 (altijd met zelfbewoningsplicht 2-5 jr)	2	7
Gelabelde woningen voor verkoop	77	195



Aanbod extra sociale huurwoningen (nieuwbouw en transformatie)	0	7
Oplevering van flexwoningen	0	16
Gemeente onderzoekt wenselijkheid nieuw beleid woning delen, splitsen en kamerverhuur	x	-
Geschat aantal woningen die we kunnen toewijzen	110	100
Doorstromers (betreft reguliere woningzoekenden bij Het Grootslag)	20-30%	-
Normaanbod regulier woningzoekenden (min. 50%)	min. 50%	min. 50%
Normaanbod spoedzoekers + Maatsch Uitstroom W-Fr.	max. 10%	-
Bijzondere toewijzingen	max. 10%	-
Huisvesten regionaal urgente woningzoekenden - via regionale urgentiecommissie	max. 20%	-
Huisvesten regionaal urgente woningzoekenden - statushouders - woningen	max. 16 (15%)	-
Huisvesten regionaal urgente woningzoekenden - statushouders - aantal personen	35	-
Geschat aantal woningen voor mensen met zorg(indicatie)	12%	niet benoemd
Minimale toewijzingen doelgroep voor een DAEB-huurwoning	min. 85%	min. 85%

Nationale Prestatieafspraken (Verdubbeling woningbouw)

We werken toe naar minstens 30% sociale huur per gemeente

In de gemeenten Drechterland en Hoorn is dit alleen geregeld voor de nieuwbouw. De gemeente Medemblik heeft in haar woonvisie 35% opgenomen, maar ook daarmee komen we niet op de genoemde 30%.



Woningcorporaties bouwen t/m 2030: • 250.000 sociale huurwoningen. (= omgerekend voor Het Grootslag 313 woningen) • 50.000 middenhuur woningen. (= omgerekend voor Het Grootslag 62 woningen)	We hebben in de investeringsbegroting opgenomen de realisatie van 427 woningen. Hiervan voegen we zeker 313 woningen toe tot 2030. Ook zullen we een deel van deze woningen omzetten in midden duur en geclusterd wonen¹⁹ met zorg. We verwachten niet het aantal van 62 woningen te halen tot 2030. Maar dat komt doordat we ook niet de extra specifieke ruimte beschikbaar krijgen én de financiering ook belemmeringen kent.
Vóór het einde van 2022 komen er regionale woondeals. Daarin staan welke woningen in welke gemeenten komen én op welke locaties	We hebben binnen onze regio de woondeals gehaald, echter voldeed deze nadrukkelijk nog niet aan de eis van 30% sociale huurwoningen en heeft de Provincie aangegeven dat in een woondeal 130% plancapaciteit moet worden opgenomen en dat was ook niet gehaald. Hierdoor is de situatie rondom Hoogkarspel-Zuid in een hogere versnelling gekomen, hiermee bereiken we in West-Friesland een belangrijk deel.

¹⁹ De geclusterde woonvorm gaat over ruimtelijk geclusterde wooneenheden, waar ouderen (55 +) permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen, die tenminste nultreden zijn. Er is een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners die gericht is op ontmoeting.



BIJLAGE PA EN NPA VEILIGE EN LEEFBARE BUURTEN

We hebben hieronder de lokale en Nationale prestatieafspraken nader beschreven. Deze punten zijn nader uitgewerkt in de meerjarenbegroting en in het werkplan over 2025.

Prestatieafspraken Leefbaarheid	Drechterland	Medemblik
Gemeente Initieert overleg organisaties wonen-zorg-welzijn	X	X
Beschikbaar budget leefbaarheid	€ 25.000	€ 25.000
Integrale aanpak woonoverlast continueren/ implementeren (model Medemblik)	X	ja
Gemeente neemt in 2025 besluit over de Woonschool		
Er vindt een gezamenlijke wijkschouw plaats	X	1x
Gemeente doet onderzoek naar leefbaarheid in kernen	X	-

Nationale Prestatieafspraken (Impuls op leefbaarheid)

Corporaties investeren jaarlijks € 200 mln. extra in de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

Wanneer we een herberekening voor onze opgave opstellen, bedraagt deze investering op jaarbasis € 250.000. Gezien de staat van ons bezit zullen we dat geld niet nodig hebben om te investeren en is daarom ook nu niet expliciet opgenomen in de meerjarenbegroting en/of investeringsbegroting.

1. Er zijn geen extra investeringen nodig ter voorkoming van vocht en schimmel, verwijdering van loden leidingen en asbest, anders dan al opgenomen was in onze meerjarenbegroting van voorgaande jaren.
2. We schenken op de website, folders en Huis&Raad meer aandacht aan datgene wat de huurder kan doen op het gebied van ventileren en verwarmen van de woning, om problemen in de toekomst te voorkomen.
3. Wij hebben in het kader van verbetering van de brandveiligheid onze woningen voorzien van rookmelders en tevens een onderhoudsprogramma opgesteld voor deze rookmelders in de meerjarenbegroting.
4. Wij stellen in het kader van verbetering van de brandveiligheid in woongebouwen samen met de



	Veiligheidsregio en bewonerscommissies een plan van aanpak per complex op om de woongebouwen nog beter te beveiligen. De noodzakelijke maatregelen worden direct aangepakt en andere investeringen worden opgenomen in de meerjarenbegroting 2026 e.v.
Voor 2030 realiseren de Woningcorporaties versneld 50.000 geclusterde woningen voor ouderen <i>Wanneer we een herberekening maken voor onze opgave betekent dat we binnen ons werkgebied 63 geclusterde woningen moeten realiseren. We gaan dit aantal dan ook realiseren volgens de huidige investeringsbegroting.</i>	1. We realiseren in nauw overleg met zorgpartijen en de zorgverzekeraars binnen ons werkgebied nieuwe (zorg) woningen, die voldoen aan minimaal het PVU²⁰ met BAT²⁰ norm 3 en bij enkele woningen hanteren we in goed overleg het PVU²¹ van BAT norm 4. 2. In de investeringsbegroting staan opgenomen de nieuwbouwprojecten in Hoorn aan de Scheldeweg en in Andijk aan de Sorgvlietlaan. Hiermee halen we het gevraagde aantal. 3. We zijn samen met de zorgpartijen en gemeente een inventarisatie aan het maken hoeveel geclusterd woningen we binnen de bestaande woningvoorraad kunnen toevoegen. Waar noodzakelijk doen we een beroep op het Volkshuisvestingsfonds. 4. We zijn in een drietal nieuwbouwprojecten in overleg met partijen om te kijken of we binnen de nieuwbouwopgaven ook een aantal geclusterde woningen kunnen toevoegen. Het effect hiervan zal plaatsvinden na 2030.
Woningcorporaties investeren per jaar € 75 mln extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt. Hieronder valt ook de realisatie van buurtkamers <i>Wanneer we een herberekening voor onze opgave opstellen, bedraagt deze investering/ uitgave op jaarbasis € 93.750.</i> <i>We hebben in onze huidige meerjarenbegroting en investeringsbegroting voor leefbaarheid de komende 5 jaar voldoende geld opgenomen die aansluit bij deze vraag uit de NPA. Voor meer info, lees ook de lokale prestatieafspraken.</i>	1. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt om een integrale aanpak. Volgens onze ondernemingsvisie hebben we een eigen verantwoordelijkheid dat we actief betrokken blijven in de aanpak van problemen in de fysieke leefomgeving, zowel in eigen bezit als daaromheen, en werken nauw samen met gemeenten en maatschappelijke partners in het sociale- en veiligheidsdomein. Waar noodzakelijk doen we een beroep op het Volkshuisvestingsfonds. 2. Wij zijn begonnen met een pilot voor de realisatie van een buurtkamer in Andijk binnen een van onze bestaande complexen. We gaan daar

²⁰ BAT staat voor het Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT). De gradaties lopen uiteen van een tot en met vier.

²¹ PVU is onze interne notitie *Programma van Uitgangspunten* voor de nieuwbouw



	herstructureren en willen in de nieuwbouw een buurtkamer ontwikkelen. 3. In de bestaande woningvoorraad kijken we ook of we complexen kunnen aanpassen met een algemene ruimte. Hiermee zullen we zeker onze opgave uitvoeren. 4. We verwijzen verder naar de toelichting op de prestatieafspraken en ondernemingsvisie
In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6)	Vanwege de goede staat van ons woningbezit (conditiescore op complexniveau is gemiddeld minimaal 3 of beter) is geen sprake van noodzakelijke extra investeringen. Het Grootslag heeft mogelijk enkele complexen met elementen die een conditiescore van 4 of lager (lees slechter) hebben. Als dit van toepassing is zal dit zijn bij woningen die we gaan slopen.



BIJLAGE PA EN NPA KLIMAAT, NATUUR EN MENS

We hebben hieronder de lokale en Nationale prestatieafspraken nader beschreven. Deze punten zijn nader uitgewerkt in de meerjarenbegroting en in het werkplan over 2025.

Prestatieafspraken klimaat, natuur en duurzaamheidswerkzaamheden	Drechterland	Medemblik
Gemeente onderzoekt de oprichting van een verduurzamingsfonds		
Gemeente stelt een soortenmanagementplan flora en fauna op		
Samenwerking klimaat adaptieve wijken bij nieuwbouw en renovatie	X	X
Gemeente bevordert circulaire nieuwbouw		
Gemiddelde energieprestatie sociale huur corporaties minimaal A+-label in 2030.	X	X
Gemiddelde energieprestatie (EP2) woningbezit einde jaar in kWh p/m ²	120,0	117,8
Max. aantal woningen met D-label (einde jaar)	20	18
Max. aantal woningen E-F-G label (einde jaar)	4	3
Min. aantal woningen zonder aardgas	341	182
Partijen werken samen aan uitvoering TVW	ja	ja
Partijen werken samen aan klimaat-adaptieve wijken	ja	ja
Duurzame energieopwekking op daken woningen	ja	ja



Nationale Prestatieafspraken (Versnelde verduurzaming)

Huren worden niet verhoogd na isolatie <i>Bij een mutatie van de woningen zal de huur door huurharmonisatie worden aangepast naar de streefhuur.</i>	Dat is uiteraard ons beleid. Maar hierdoor komen er minder middelen beschikbaar om andere woningen aan te pakken. We blijven werken aan het 'versnellen' van maatregelen, echter zal op deze wijze het duurzaamheidsresultaat niet voor 2045 worden gehaald, maar nog wel 2050. Daarmee blijven we voldoen aan de wet- en regelgeving.
In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G). <i>Wij gaan verder en willen ook geen D woningen meer in 2030</i>	In de basis gaan we dit realiseren. We hebben echter bij een tweetal huurders te maken met het feit dat ze de verwarmingsinstallatie zelf hebben geplaatst, vandaar dat we deze niet mee kunnen nemen in de EPA-labeling. In 2025 gaan we met de betreffende huurders in overleg, zodat we voor 2028 het beoogd resultaat gaan behalen.
In 2030 hebben we 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij <i>(= omgerekend voor Het Grootslag 562 woningen)</i>	We zitten op 1 november 2024 op het aantal van 446 woningen. In deze lijn behalen we het aantal aardgasvrije woningen. Met de aankomende nieuwbouwwoningen komen we ruim over dit aantal heen. Daarnaast gaan we verder met ons duurzaamheidsprogramma.
In 2030 zijn er 675.000 corporatiewoningen toekomst klaar geïsoleerd <i>(= omgerekend voor Het Grootslag 844 woningen We hebben op 1 november 2024 628 woningen die voldoen aan de Standaard)</i>	We zitten in 2030 gemiddeld op A+. Hierdoor hebben we voldoende woningen die voldoen. Omdat wij bewust kiezen voor no-regret aanpak en wij de afgelopen jaren en de komende jaren veel nieuwbouwwoningen toevoegen, behalen we ruim het aantal van minimaal 844 woningen in 2030.



BIJLAGE PA EN NPA DUURZAME (NETWERK)ORGANISATIE

We hebben hieronder de lokale en Nationale prestatieafspraken nader beschreven. Deze punten zijn nader uitgewerkt in de meerjarenbegroting en in het werkplan over 2025.

Prestatieafspraken Organisatie & samenwerking	Drechterland	Medemblik
Indienen verhuur- en leefbaarheidsrapportage Drechterland < 1 mei en in Medemblik < 1 maart	X	X
Bestuurlijk overleg voorjaar < 1 juni	X	X
Indienen volkshuisvestelijke bieding 2026 < 1 juli	X	X
Reactie gemeente op volkshuisvestelijke bieding 2026 < 1 oktober		
Bestuurlijk overleg najaar < 1 november	X	X
Ondertekening jaarschijf 2026 < 1 december	X	X
Werkgroep Vastgoed & verduurzaming (min. 2x overleg per jaar)	X	X
Werkgroep Sociaal domein & leefbaarheid (min. 2x overleg per jaar)	X	X
Specifieke afspraken die zijn gemaakt voor 2025		
Oriëntatie op en afspraken over huisvesting/aanbod middeninkomens		
Samenwerking alternatieve en flexibele nieuwbouw		
Nader onderzoek naar de leefbaarheid in de verschillende kernen		
Regionaal behoefteonderzoek Wonen en zorg (afpraak alleen in de gemeente Medemblik)		



Nationale Prestatieafspraken (Duurzame (netwerk) organisatie)

In deze NPA is dit nog niet opgenomen, maakt wel onderdeel uit bij de onderhandelingen rondom de nieuwe NPA. Er wordt gewerkt aan een duurzaam prestatie­model (DPM)

Het duurzaam prestatie­model geeft inzicht wanneer zowel de corporatiesector als geheel als afzonderlijke regio's én alle individuele corporaties voldoende investeringsruimte hebben voor de volkshuisvestelijke opgave (NPA) en wanneer dit niet meer het geval is.

