Jaarresultaten 2021

DE *HUIS*MEESTERS
Altijd in de buurt!

Ga voor het volledige jaarverslag naar:
www.dehuismeesters.nl/over-ons/publicaties/jaarverslagen/

In dit jaarverslag kijken we terug op het jaar 2021. Een jaar waarin er opnieuw wisselende omstandigheden waren door het aanhoudende Covid-19 virus. Waar de samenleving op meerdere momenten langzaam leek terug te keren naar een min of meer genormaliseerde situatie, zijn we het jaar toch weer in een lockdown geëindigd.

Hier zijn we trots op

- In 2021 konden we de scores van de Aedesbenchmark continueren: een A-score op de bedrijfslasten en een B-score op de klanttevredenheid.
- In december tekenden we samen met de Huurdersraad de nieuwe samenwerkingsovereenkomst.

We realiseerden niet alles

Voor wat betreft de voortgang van de sloop/ nieuwbouw projecten moeten we helaas vaststellen dat een deel van onze sloopplannen, 50 woningen in De Wijert, vertraagd is. Door vertraging vanuit de Gemeente in de vergunningprocedure, aanvullende welstandseisen en naleving parkeernormen, kunnen we pas begin 2023 starten met de feitelijke sloop. Ook in Selwerd zijn we later gestart met de sloop van 31 woningen als gevolg van onverwacht veel asbest.

We zijn er nog niet

Op 1 december hebben we de meerjarenbegroting 2022 ev. vastgesteld. De begroting kenmerkt zich door het in de brede zin 'Scherp aan de Wind' blijven koersen in het belang van de bedrijfscontinuïteit en de woonlasten voor onze bewoners. Wij houden de bedrijfskosten laag en investeren maximaal in de kwaliteit van ons woningbezit.

Sije Holwerda besloot in maart 2022 terug te treden waardoor er sprake is van een bestuurswisseling. Jeriça Hartholt neemt per 1 september 2022 de taken over van de waarnemend directeur bestuurder Sandra van Zaal.

Huurder centraal

Wij zijn als woningcorporatie opgericht omdat er behoefte was aan betaalbare woningen voor mensen die daar zelf niet voor konden zorgen. Wij bieden momenteel ruim 8.000 huishoudens een thuis in de gemeente Groningen. Het is nog steeds die behoefte aan goede, betaalbare woningen die ons bestaan legitimeert. Niet de woningen zelf. Daarom stellen we in ons ondernemingsplan de huurder meer dan ooit centraal.

De uitdaging is om invulling te geven aan dit voornemen zodat de huurder zich ook centraal voelt staan in alles wat we doen. Wij willen een klantgerichte buurtcorporatie zijn. Dichtbij onze bewoners, aanwezig in wijken en buurten. Wij willen onze bewoners van dienst zijn en maatwerk leveren waar nodig.

Onze doelstelling in het ondernemingsplan

We behouden minimaal een B binnen de Aedes Benchmark voor dienstverlening. We gaan voor A. Dit betekent dat we een stap moeten maken. Daarnaast willen we graag duurzaam presteren als organisatie. We hebben in januari 2022 onze visie op dienstverlening vastgesteld. We geven in deze visie aan hoe we onze dienstverlening in de toekomst zien. Daarnaast dient de visie als toetsingskader voor besluitvorming rondom dienstverlening.

We willen naar een ‘persoonlijke en verrassende’ dienstverlening

En dat doen we in stappen. Om onze ambities waar te maken, zetten we een ontwikkelpad uit. Een meerjarige focus op de klant en de visie op dienstverlening zijn van essentieel belang om een fundamentele en blijvende verandering in de organisatie te realiseren.

In 2021 werkten we vooral vanuit huis

Onze dienstverlening ging door. Veel bleef voor onze huurders hetzelfde. Huurders konden met ons telefonisch contact opnemen of hun vragen stellen via de website of e-mail. Reparatieverzoeken moesten we een tijdje uitstellen. We hebben onze klanten zo goed mogelijk verteld over de noodzakelijke veranderingen in onze werkwijze. Dit deden we via de website. Ook gaven we een flyer uit met informatie over maatregelen bij het uitvoeren van reparaties.

Onze projecten in 2021

Oosterpark

Woningverbetering
230 woningen

Investering: 8 miljoen euro

start: augustus 2020
oplevering: november 2021

Selwerderwijk-Zuid

Woningverbetering
180 portiekwoningen

Investering: bijna 8 miljoen euro

start: juni 2021
oplevering: november 2021

Vinkhuizen

Woningverbetering
48 woningen

Investering: 2,5 miljoen euro

start: augustus 2021
oplevering: december 2021

De Wijert

Woningverbetering
96 woningen

Investering: 3,5 miljoen euro

start: maart 2021
oplevering: december 2021

Wij zijn bezig met een inhaalslag om onze woningen op basiskwaliteit te brengen en te houden. Dit doen wij in combinatie met maatregelen rond veiligheid en duurzaamheid.

Wijkvernieuwing

De Wijert

Totaal 374 portiek etagewoningen

- sloop/nieuwbouw	222 woningen
- woningverbetering/verkoop	152 woningen

Sloop van de woningen is nodig. Duurzaam investeren in de bestaande woningen heeft niet het gewenste effect voor de toekomst. Nieuwbouw voorziet in de behoefte dat ook ouderen langer in de wijk kunnen blijven wonen. Wij hebben 152 woningen verbeterd. Vooral aan de buitenkant. De woningen worden energiezuiniger. De woningen worden bij mutatie verkocht.

Selwerd

Sloop:	95 eengezinswoningen
Nieuwbouw:	97 eengezinswoningen
	39 meergezinswoningen

Ook voor deze woningen geldt dat sloop nodig is. Duurzaam investeren in de bestaande woningen heeft niet het gewenste effect voor de toekomst. Het staat niet in verhouding met wat het oplevert. De Huismeesters maakte begin 2022 bekend dat ook de 51 portiek-etagewoningen aan de Iepenlaan en Lijsterbeslaan worden gesloopt.

De Huismeesters maakt plannen in goede samenwerking met bewoners, huurdersorganisaties en gemeente Groningen. In Selwerd samen met wijkbedrijf Selwerd. En in De Wijert samen met Wijkdeal De Wijert.

Wijkvernieuwing

De woningcorporaties en de gemeente Groningen hebben een gezamenlijke visie en aanpak over hoe ze de leefbaarheid in wijken willen verbeteren. Wij willen met bewoners werken aan gemengde wijken waarin plaats is voor iedereen.

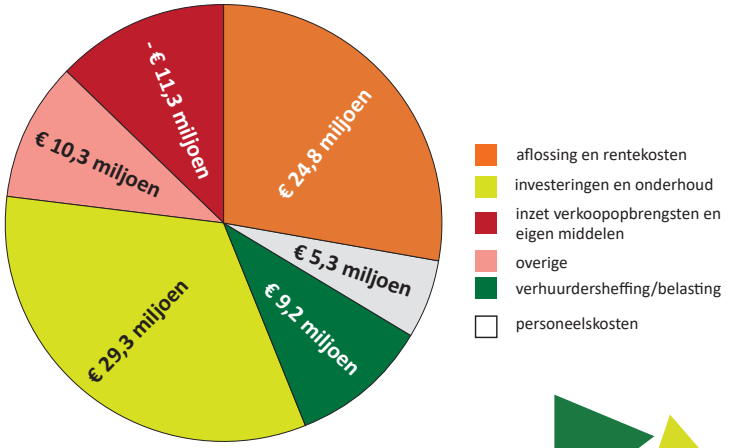
Door te investeren in goede, duurzame en energiezuinige woningen in diverse segmenten en door de woonomgeving op te knappen, komen er nieuwe kansen voor ontmoeting, gesprek en toegang tot woningen, werk en onderwijs.

In de plannen voor wijkvernieuwing is de visie op de ongedeelde stad het vertrekpunt.

Onze kerncijfers

Waar gaat de huur naar toe?

Onze opbrengsten bedroegen € 55,6 miljoen. We hebben € 8,9 miljoen ingezet vanuit verkoop en eigen middelen. We hebben in totaal € 66,5 miljoen uitgegeven.



Uitgaven aan onderhoud

€ 26,6 miljoen

onderhoud/ woningverbetering / energiemaatregelen

schilderwerk	957 woningen
vervanging cv-ketels	280 woningen
keukenrenovatie	452 woningen
douche- en toiletvernieuwing	232 woningen
vervanging dakbedekking	148 woningen

52,3% van alle woningen is asbestveilig.

Duurzaamheid

De Wijert	96 woningen
Vinkhuizen	48 woningen
Selwerderwijk-Zuid	180 woningen
Oosterpark	230 woningen

Organisatie

fte 77,3

83 medewerkers

- 32 vrouwen
- 51 mannen

Kwaliteit woningen

	x €1.000
klachtenonderhoud	1.914
mutatieonderhoud	827
contract onderhoud	964
planmatig onderhoud	5.430

Schimmelaanpak

	2021	2020
Aantal klachten	220	130
inschakeling expert	1	15

8,4 %

mutatiegraad

31

sloop

0

nieuwbouw

74

verkocht

Woningbezit

Totaal: **8.602**

7.008	woongelegenheden
17	bedrijfsruimtes
585	garages/parkeervoorzieningen
525	eenheden verzorgingstehuizen
32	maatschappelijk vastgoed
434	overige woongelegenheden
1	overig bezit

Klanttevredenheid

nieuwe huurders
(2020: 7,8)

reparatieverzoek
(2020: 8,2)

vertrokken bewoners
(2020: 6,9)