



# Maatschappelijke visitatie SEW

2019 tot en met 2022

Opdrachtgever: Stichting Eelder woningbouw

Rotterdam, 3 mei 2023



# Maatschappelijke Visitatie SEW

2019 tot en met 2022

**Opdrachtgever:**

Stichting Eelder Woningbouw

**Visitatiecommissie:**

Pia van Oord

Marieke Kalkman

Vincent de Kwaasteniet

Rotterdam, 3 mei 2023

# Inhoudsopgave

Voorwoord	4
<b>Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort</b>	<b>6</b>
A. Recensie	7
B. Scorekaart	10
C. Samenvatting	11
D. Korte schets van de corporatie	12
<b>Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief</b>	<b>13</b>
<b>1 Presteren naar Opgaven en Ambities</b>	<b>14</b>
1.1 Inleiding	15
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	15
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	15
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	16
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	16
1.6 Beschrijving van de ambities	21
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	22
<b>2 Presteren volgens Belanghebbenden</b>	<b>23</b>
2.1 Inleiding	24
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	24
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	24
2.4 Boodschap	28
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	29
<b>3 Presteren naar Vermogen</b>	<b>31</b>
3.1 Inleiding	32
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	32
3.3 Vermogensinzet	32
<b>4 Governance van maatschappelijk presteren</b>	<b>34</b>
4.1 Inleiding	35
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	35
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	35
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	37
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	38
<b>Deel 3: Bijlagen</b>	<b>40</b>
Bijlage 1: Position Paper	41
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	49
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	49
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	51
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	52
Bijlage 6: Bronnenlijst	56
Bijlage 7: Prestatietabel	57

# Voorwoord

## De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de prestaties van een woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0.

De maatschappelijke visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal perspectieven:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance van maatschappelijk presteren.

Bij de start van de maatschappelijke visitatie stelt de bestuurder een position paper op waarin wordt aangegeven waar de corporatie voor staat, wat de corporatie wil bereiken, waar de corporatie nu staat en hoe hij/zij het maatschappelijk functioneren van de corporatie en de lokale driehoek beoordeelt.

Aan het einde van de maatschappelijke visitatie schrijft de visitatiecommissie een reflectie op de corporatie, de zogenoemde 'recensie'. De recensie bevat een reflectie van de visitatiecommissie op de maatschappelijke prestaties van deze corporatie en de lokale context. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet, hoe de corporatie dat doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert daarnaast in een kwantitatieve scorekaart en een toelichting op de beoordeling.

Na het afronden van het rapport voor de maatschappelijke visitatie formuleert de bestuurder samen met de raad van commissarissen, in overeenstemming met verplichtingen uit methodiek en de herziene Woningwet, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport.

## De visitatieperiode

Stichting Eelder Woningbouw (vanaf hier: SEW) heeft Ecorys in 2022 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie beslaat de jaren 2019 tot en met 2022 en sluit aan op de vorige visitatieperiode (2015-2018).

## De visitatiecommissie

De visitatiecommissie bestond uit Pia van Oord, Marieke Kalkman en Vincent de Kwaasteniet.

## De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op onderstaande meetschaal van 1 tot en met 10. De meetschaal wordt tevens voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken. De kwalitatieve prestaties worden eveneens in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Tabel 1: Meetschaal

Cijfer	Prestatie	Cijfer	
1.	Zeer slecht	6.	Voldoende
2.	Slecht	7.	Ruim voldoende
3.	Zeer onvoldoende	8.	Goed
4.	Ruim onvoldoende	9.	Zeer goed
5.	Onvoldoende	10.	Uitmuntend

In het beoordelingskader van methodiek 6.0 is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie beoordeelt in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de visitatiecommissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere of lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten of criteria voor plus- respectievelijk minpunten aangegeven.

## Leeswijzer

Het rapport voor de maatschappelijke visitatie is opgebouwd uit drie delen:

1. Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort (deel 1)
2. Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief (deel 2)
3. Bijlagen bij het rapport.

Het eerste deel bevat de recensie, een scorekaart, een samenvatting van de beoordeling vanuit de vier perspectieven, een korte schets van de corporatie en een terugblik op de vorige maatschappelijke visitatie.

Het tweede deel vormt het hart van het rapport: een uitgebreide toelichting op de beoordeling vanuit de vier perspectieven.

Het derde deel bevat de bijlagen bij het rapport, waaronder de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren, een overzicht van de betrokken personen, de bronnenlijst en een uitwerking van het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities'.

## Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie.

# **Deel 1:**

## **Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort**

## A. Recensie

### Een goede buur: zakelijk met sociaal hart

SEW is een kleine, sterk met de kern Eelde-Paterswolde verbonden corporatie, waar de huurder centraal staat. De corporatie is een fijne samenwerkingspartner, open en ontvankelijk, zorgvuldig en zakelijk, doortastend en integer, maar per saldo te bescheiden.

Het werkgebied ligt in de gemeente Tynaarlo, in de Kop van Drenthe, waar de woningmarkt van de stad Groningen zich steeds sterker doet gelden. Met twee collega-corporaties in de regio, Woonborg en De Volmacht, werkt SEW constructief samen, van deze drie is zij de kleinste. Haar compacte team is goed toegerust, collegiaal, flexibel en betrouwbaar. Daarbij toonden de medewerkers tijdens de lastige coronaperioden een grote verantwoordelijkheid en een hoge arbeidsmoraal.

De corporatie neemt ruimschoots haar aandeel in de prestatieafspraken. Recente relevante veranderingen zijn het in 2020 ingevoerde Thuis Kompas, het gezamenlijke woonruimteverdelingssysteem voor de hele provincie, en het medio 2022 aangetreden nieuwe college van B&W, dat de corporatie mogelijk nieuwe kansen biedt.

De circa 1.000 woningen van SEW hebben een dorps karakter, het zijn merendeels eengezinswoningen in een groene woonomgeving. Enkele complexen zijn geschikt voor senioren en/of kleine huishoudens, waaronder in 2019 van Mooiland overgenomen appartementen en grondgebonden seniorenwoningen.

Recente investeringen zijn en worden gepleegd aan de verduurzaming van 250 woningen (een kwart van het bezit) en bij ruim een-derde zijn zonnepanelen geplaatst. In de visitatieperiode is geen nieuwbouw gerealiseerd. In 2019 heeft de corporatie haar portfoliostrategie opgesteld, waar een wensportefeuille deel van uit maakt; in 2020 is de portfoliostrategie geactualiseerd. Hoewel de corporatie dringend behoefte heeft aan een strategische uitbreiding van haar woningvoorraad (m.n. kleine, grondgebonden nul-tredenwoningen), is ze daarvoor tot nu toe (te) afhankelijk geweest van medewerking van de gemeente, die maar niet tot stand wilde komen.

Eind 2020 is door de drie bovengenoemde corporaties een verkenning uitgevoerd naar nut en noodzaak van meer samenwerking in de toekomst. Aanleiding was de grote volkshuisvestelijke opgave in de Kop van Drenthe en veronderstelde impact die krachtenbundeling zou kunnen bieden. De uitkomst daarvan luidde voor SEW, dat de bestaande samenwerking (bijvoorbeeld op gebied van treasury) goed voldoet en de stap naar fusie op dat moment van onvoldoende meerwaarde zou zijn.

### Terugblik op vorige visitatie (2015-2018)

De vorige visitatie, uitgevoerd volgens methodiek 6.0, keek terug op de periode 2015 tot en met 2018. In het visitatierapport wordt SEW getypeerd als een no nonsens, goed maatschappelijk presterende corporatie.

Samengevat vond de visitatiecommissie dat de corporatie in de afgelopen visitatieperiode maatschappelijk gezien goed heeft gepresteerd. De visitatiecommissie zag wel een aantal aandachtspunten, met name gericht op beleidsvorming en verantwoording:

- Ontwikkel de samenwerking met gemeente en huurdersorganisatie verder door hen expliciet en proactiever te betrekken rond de beleidsvorming voor het strategisch voorraadbeleid en het ondernemingsplan;
- Maak daarbij ook kenbaar over welke investeringsruimte je beschikt;
- Breng meer focus aan in de thema's waar vermogen op gaat worden ingezet;
- De maatschappelijke rol mag bewuster naar buiten worden gepresenteerd (naast daden ook meer woorden);

- De RvC heeft het initiatief genomen om zich meer te profileren als een strategisch sparringpartner en zou daarbij proactief een eigen visie kunnen ontwikkelen op de maatschappelijke en strategische opgaven;
- Wees trots op wat is bereikt en zet daarom ook in op het behoud van de huidige sterke punten in de toekomst.

In de bestuurlijke reactie spreekt SEW uit trots te zijn op de behaalde resultaten en memoreert zij dat de meegegeven aandachtspunten vooral zijn gericht op beleidsvorming en verantwoording. Wat haar betreft was de belangrijkste aanbeveling, dat de corporatie haar maatschappelijke rol bewuster naar buiten mag presenteren.

In de position paper voor de huidige visitatie beschrijft de corporatie aan de hand van de aandachtspunten uitvoerig hoe zij de afgelopen vier jaar heeft gewerkt aan verbetering van haar prestaties.

### Huidige visitatie

Deze visitatie beschouwt SEW over de jaren 2019-2022. In de position paper schrijft de directeur-bestuurder dat de corporatie met huurders en woningzoekenden vooruitkijkt hoe zij fijn kunnen wonen en wat daarvoor gedaan moet worden. Zij houdt zichzelf bij de les met behulp van haar kernwaarden: dichtbij, betrouwbaar en efficiënt en effectief.

De twee ondernemingsplannen, relevant voor deze visitatie, zijn bondig, goed onderbouwd en realistisch in relatie tot ambitie, opgave en doelen. Het is de visitatiecommissie ook opgevallen, dat impulsen voor in- en externe strategische initiatieven vaak van buiten kwamen, zoals het portefeuilebeleid waar het WSW op aandrang, de reflectie op verdergaande collegiale samenwerking in de regio en de opstelling van een robuust personeelsbeleid.

De ondernemingsplannen zijn steeds na vaststelling aan de belanghouders gepresenteerd, zodat de corporatie rekening kan houden met de feedback. Een actualisering van het ondernemingsplan staat weer voor de deur, waarbij overwogen wordt de belanghouders in een eerder stadium bij de opstelling te betrekken.

De visitatiecommissie ziet dat de corporatie in deze periode niet alleen moeite en middelen heeft geïnvesteerd in sociaal beheer en uiteenlopende duurzaamheidsmaatregelen aan de woningen, maar ook in de eigen bedrijfsprocessen, en in haar medewerkers met behulp van een Strategisch Personeelsplan. Deze investeringen leiden over het algemeen tot de gewenste resultaten en deze verbeteringen worden ook gezien door de belanghouders (huurders en partners), die de kwaliteit van het bezit en de inzet en betrouwbaarheid van het hele team waarderen.

Een thema, dat door een gebrek aan potentiële locaties nog niet tot het beoogde resultaat leidt, is de nieuwbouwoopgave. SEW voelt zich ernstig beperkt in haar mogelijkheden om de portefeuille toekomstbestendig te maken maar zij ziet in, dat haar inspanningen zich - naast nog betere samenwerking met de gemeente - eveneens kunnen richten op particuliere ontwikkelingskansen, ook als deze zich buiten de kern Eelde-Paterswolde bevinden, haar traditionele werkgebied.

De driehoofdige raad van commissarissen is goed toegesneden en uitstekend toegerust op zijn taak. Hij is professioneel, zakelijk en tegelijk zeer betrokken. De sterk aanwezige, volkshuisvestelijke focus is aanleiding geweest om bij de eind 2022 vervulde vacature bewust te zoeken naar kritisch tegenspel en daarvoor de blik naar buiten te richten.

De visitatiecommissie onderschrijft de motivatie voor het besluit van de corporatie begin 2021 om niet in te gaan op de uitnodiging tot fusie. Daarvoor tekende zich op dat moment onvoldoende meerwaarde af. Dat realistische inzicht zou echter bij SEW mogen leiden tot meer zelfbewustheid



over haar positie en nemen van meer initiatief bij nieuwbouwkansen en potentiële samenwerking met nieuwe partners.

### Naar de toekomst

De visitatiecommissie concludeert dat SEW veel goede stappen heeft gezet en spreekt daarover haar waardering uit, maar de corporatie is nog niet aangekomen waar zij wil zijn. Om deze reden wil de visitatiecommissie de volgende aandachtspunten meegeven voor de beleidsagenda:

- De begroting is vooral functioneel van opzet; de commissie kan zich voorstellen dat het nuttig is en de transparantie vergroot, wanneer er een link wordt gelegd met de doelstellingen uit het ondernemingsplan;
- Een nieuw ondernemingsplan zou meer visie mogen laten zien. Het tijdig betrekken van de belanghouders kan het draagvlak en daarmee de effectiviteit vergroten;
- Blijf daarbij koersen op een goede balans tussen sociaal en zakelijk;
- Versterk de HBV E/P en ga tegelijkertijd op zoek naar andere vormen van huurdersparticipatie;
- Maak, samen met de partners, de prestatieafspraken concreter, scherper en meer SMART, zodat meetbaarheid en transparantie toenemen. Overweeg gezamenlijk of meerjarige afspraken tot betere resultaten kunnen leiden en tot meer wederkerigheid;
- Zet het inzicht, dat afhankelijkheid van de gemeente onvoldoende tot nieuwbouwkansen heeft geleid, om in een proactieve en initiatiefrijke houding gericht op andere (particuliere) samenwerkingspartners;
- Wees je meer bewust van je eigen kennis en capaciteiten. Zoek zo de samenwerking op, neem initiatieven en ga op zoek naar nieuwe mogelijkheden;
- Maak daarbij ook meer gebruik van kennis en expertise van collega-corporaties;
- Laat je meer zien, kom dus ook meer 'van je erf af'. Wees minder bescheiden.

## B. Scorekaart

Tabel B.1: Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	8,0	7,0	7,7	7,0	7,2	<b>7,4</b>	75%	<b>7,6</b>
Ambities in relatie tot de opgaven						<b>8,0</b>	25%	
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>								
Prestaties	7,8	7,7	7,7	7,9	7,8	<b>7,8</b>	50%	<b>8,0</b>
Relatie en communicatie						<b>8,6</b>	25%	
Invloed op beleid						<b>7,9</b>	25%	
<b>Presteren naar Vermogen</b>								
Vermogensinzet						<b>8,0</b>	100%	<b>8,0</b>
<b>Governance van maatschappelijke presteren</b>								
Strategievorming en prestatiebestuur	Strategievorming				8,0	<b>8,0</b>	33%	<b>7,8</b>
	Prestatiebestuur				8,0			
Maatschappelijke rol raad van commissarissen						<b>8,0</b>	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie				7,0	<b>7,5</b>	33%	
	Openbare verantwoording				8,0			

Thema 1: Betaalbaarheid

Thema 2: Beschikbaarheid

Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid

Thema 4: Huisvesting bijzondere doelgroepen/wonen en zorg

Thema 5: Leefbaarheid

## C. Samenvatting

Stichting Eelder Woningbouw (SEW) krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel C.1: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,6
Presteren volgens Belanghebbenden	8,0
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,8

### Presteren naar Opgaven en Ambities

**7,6** SEW heeft over de gehele linie ruim voldoende gepresteerd naar opgaven en ambities. Met name op de thema's betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid heeft corporatie zich ingezet. SEW heeft zich ingespannen om de woonlasten van de huurders beheersbaar te houden door de huren minder te verhogen dan was afgesproken en door geen huurverhoging op te leggen aan huurders van woningen met slechte labels. Er is door de corporatie veel geïnvesteerd in de verduurzaming van de wijk Nieuwe Akkers en in die van de woningen aan de Patrijsweg/Leeuwerikweg/Fazantweg. Het is dankzij de inspanningen van SEW dat er in de gemeente Tynaarlo een convenant Buurtbemiddeling kwam.

### Presteren volgens Belanghebbenden

**8,0** Over de volkshuisvestelijke prestaties van SEW zijn de belanghebbenden over het algemeen goed te spreken. Partijen zijn zich ervan bewust dat SEW een corporatie is die haar afspraken nakomt. Alle belanghebbenden zien dat er te weinig nieuwbouw wordt gepleegd, maar dat dat de corporatie niet aan te rekenen valt; SEW is van harte bereid kansen te benutten, zodra die er zijn. De belanghebbenden zijn zeer tevreden over de relatie en communicatie met SEW. Over de invloed op het beleid zijn huurders en overige belanghebbenden goed te spreken. De gemeente heeft op dit punt geen cijfer gegeven en gaf daarvoor de volgende verklaring. Het huidige college vindt de ambities uit de concept woonvisie te mager. Samen met de woningcorporaties wil de gemeente komen tot een aanscherping ervan. Deze zal de basis vormen voor de meerjarige prestatieafspraken die partijen willen maken; waarin dit zal resulteren is nog onduidelijk.

### Presteren naar Vermogen

**8,0** SEW scoort goed op het onderdeel Presteren naar Vermogen. De corporatie kan haar vermogensinzet goed onderbouwen en toelichten. Aw heeft geen opmerkingen gemaakt waaruit blijkt dat de financiële continuïteit van SEW in gevaar is. De corporatie voldoet ruimschoots aan de normen van de externe toezichthouders. In de jaarlijkse Aedes-benchmark behaalde SEW tijdens de gehele visitatieperiode een knappe A-score op het onderdeel beheerkosten per vhe.

### Governance van maatschappelijk presteren

**7,8** Op het onderdeel Governance van het maatschappelijk presteren scoort SEW ruim voldoende. De corporatie heeft haar visie goed onderbouwd en stevig in de organisatie en bij de RvC verankerd. Deze geeft op doordachte en deskundige wijze gestalte aan zijn rol. SEW betreft de relevante belanghebbenden bij de beleidvorming. Zij geeft blijk van een open en doelgerichte houding in het contact met derden.

## D. Korte schets van de corporatie

### Werkgebied

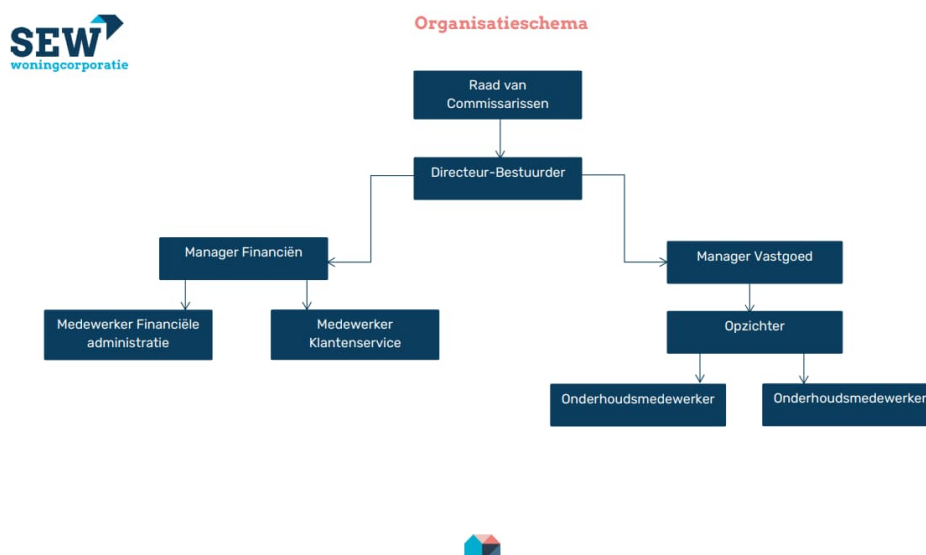
Stichting Eelder Woningbouw (vanaf hier: SEW) is gevestigd in de gemeente Tynaarlo en is actief in de kernen Eelde en Paterswolde. De corporatie maakt onderdeel uit van de woningmarktregio Groningen Drenthe. Voor samenwerking is SEW vooral gericht op de provincie Drenthe.

### Woningbezit

Eind 2022 had SEW 1.143 verhuureenheden in bezit. De voorraad woningen bestaat uit 646 eengezinswoningen, 340 appartementen, 141 parkeerplaatsen en 16 garages. De meeste woningen stammen uit de jaren zestig en tachtig van de vorige eeuw en de eerste jaren van de eenentwintigste eeuw. Bijna een kwart van de woningen stamt uit de periode 1945-1959.

### Organisatiestructuur

Per 31 december 2022 had SEW acht medewerkers in dienst. Het aantal fte's op die datum was 7,3. Er werd één persoon op tijdelijke basis ingehuurd.



Het toezicht wordt uitgeoefend door een Raad van Commissarissen die bestaat uit drie personen. De raad houdt toezicht op het bestuur en de algemene bedrijfsvoering van de corporatie. Daarnaast geeft de raad het bestuur gevraagd en ongevraagd advies.

## **Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief**

# 1 Presteren naar Opgaven en Ambities



## 1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van SEW wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie.

## 1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 1.1: Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
<b>Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities</b>								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	8,0	7,0	7,7	7,0	7,2	7,4	75%	7,6
Ambities in relatie tot de opgaven						8,0	25%	

Thema 1: Betaalbaarheid

Thema 2: Beschikbaarheid

Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid

Thema 4: Huisvesting bijzondere doelgroepen/wonen en zorg

Thema 5: Leefbaarheid

## 1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

SEW heeft voor de periode 2019 tot en met 2022 prestatieafspraken opgesteld in de gemeente Tynaarlo.

### Prestatieafspraken in de gemeente Tynaarlo

Met de prestatieafspraken willen de gemeente Tynaarlo, de woningcorporaties SEW en Woonborg en de huurdersverenigingen HBV E/P en AH Woon gezamenlijk en in goed overleg bijdragen aan een goed aanbod van sociale huurwoningen; de afspraken zijn verdeeld over de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit van de woningvoorraad, huisvesting van bijzondere groepen/wonen en zorg en leefbaarheid.

### Aanvullende documenten/convenanten

SEW is medeondertekenaar van verschillende convenanten en intentieovereenkomsten, waarin de samenwerking met partners is vastgelegd voor specifieke opgaven. De belangrijkste convenanten zijn:

- Buurtbemiddeling;
- Vroegsignalering;

- Uitstromersconvenant Weer thuis;
- Convenanten met OGGZ en met Thuiskompas.

## 1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

### *Compleetheid, concreetheid, onderbouwing en actualisatie van de prestatieafspraken*

De prestatieafspraken beslaan alle belangrijke volkshuisvestelijke thema's. Ze zijn op de meeste onderdelen niet zo concreet. Een voorbeeld hiervan is de afspraak over verkoop, die luidt dat 'verkoop van woningen in beperkte mate wordt voortgezet' en 'de huidige omvang van de woningvoorraad moet behouden blijven'. Strikt genomen maakt deze afspraak uitbreiding van de woningvoorraad niet mogelijk, terwijl dat om aan de groeiende vraag te kunnen blijven voldoen, wel noodzakelijk is.

De afspraken zijn per thema in een context geplaatst. Er wordt een overkoepelend doel omschreven, naast de richting waartoe de afspraken moeten leiden.

De Prestatieafspraken worden elk jaar opnieuw vastgesteld en zijn gebaseerd op de woonvisie van de gemeente en de activiteitenoverzichten van de corporaties; de Prestatieafspraken sluiten op die manier aan bij de actualiteit.

### *Wederkerigheid*

De afspraken zijn voldoende wederkerig. Er staan afspraken in voor elk van de betrokken partijen. De voortgang van de afspraken wordt gemonitord met behulp van een verkeerslichtrapportage.

### *Proces van totstandkoming*

Het proces waarin de prestatieafspraken tot stand komen verloopt aan het eind van de visitatie goed. De neuzen van de drie partijen staan dezelfde kant op: er moeten meerjarige Prestatieafspraken komen, gebaseerd op de huidige of een aangescherpte woonvisie, die per jaar worden uitgewerkt in een jaarschijf. Partijen zijn hoopvol dat het overleg hierover constructief zal verlopen, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau.

Van begin 2021 tot half 2022 verliep het overleg moeizaam. Over en weer waren er andere verwachtingen over ieders rol. Zo had SEW verwacht een grotere invloed te kunnen hebben op de woonvisie, maar dat was niet het geval.

De inbreng van de beide betrokken huurdersvertegenwoordigingen is goed. Ze nemen aan het tripartite overleg als volwaardige partner deel.

### *Conclusie van de visitatiecommissie*

Alles in ogenschouw nemend komt de commissie tot de slotsom dat de prestatieafspraken in goed overleg tot stand komen en dat de thema's aansluiten bij de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's. De prestatieafspraken worden jaarlijks bijgesteld in een nieuwe versie en tussentijds gemonitord. De visitatiecommissie geeft SEW mee aan te dringen op prestatieafspraken die meer SMART zijn, zodat meetbaarheid en transparantie toenemen. Een terugblik in het jaarverslag op de prestatieafspraken van het afgelopen jaar acht de commissie wenselijk.

## 1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van SEW worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de prestatieafspraken met de gemeente Tynaarlo zijn benoemd.



### Toelichting op de scoremethodiek

In de voorliggende paragraaf is per thema een beoordeling op één decimaal nauwkeurig weergegeven. De beoordelingen zijn gebaseerd op en een gemiddelde van de cijfers die per opgave/prestatieafspraken en daarbij behorende prestatie zijn gegeven in de prestatietabel in bijlage 7. Daarnaast is in de prestatietabel in bijlage 7 voor verschillende opgaven/prestatieafspraken en prestaties een meer uitgebreide toelichting opgenomen dan in paragraaf 1.5.

De visitatiecommissie heeft per opgave/prestatieafspraken en de daarbij behorende prestatie in eerste instantie beoordeeld of de woningcorporatie heeft voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De woningcorporatie voldoet aan het ijkpunt als in belangrijke mate aan de prestatieafspraken is voldaan. De visitatiecommissie heeft vervolgens beoordeeld in hoeverre de woningcorporatie in positieve of in negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Indien de woningcorporatie aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 en bovendien in meerdere of mindere mate voldoet aan de criteria voor pluspunten, dan is de visitatiecommissie gekomen tot een hogere beoordeling dan een 6. De criteria voor pluspunten betreffen bijvoorbeeld het evenaren of overtreffen van de prestatieafspraken, het realiseren van een lagere prestatie in belang van maatschappelijke doelen en het actief handelen in belang van het realiseren van de prestatieafspraken.

Indien de woningcorporatie niet aantoonbaar heeft voldaan het ijkpunt voor een 6, dan heeft de visitatiecommissie de prestatie in principe met een onvoldoende beoordeeld. De mate van onvoldoende is bepaald aan de hand van de criteria voor minpunten. De criteria voor minpunten zijn het niet of onvoldoende voldoen aan de prestatieafspraken en het niet of onvoldoende actief handelen door de woningcorporatie om te voldoen aan de prestatieafspraken.

#### 1.5.1 Thema 1 Betaalbaarheid

**8,0**

**De visitatiecommissie oordeelt dat SEW ten aanzien van betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De jaarlijkse huurverhogingen zijn beperkt en de corporatie houdt de huur van grote aantallen woningen onder de aftoppingsgrenzen. SEW draag bij aan verlaging van de woonlasten door de kosten voor verduurzaming niet in de huur door te berekenen.**

In de prestatieafspraken werden rond het thema betaalbaarheid afspraken vastgelegd over de jaarlijkse huurverhoging, het huurprijsbeleid en het doorberekenen van de kosten van verduurzaming.

In 2019 werden de huren, in overeenstemming met de afspraken, inflatievolgend verhoogd met 1,6%. In 2020 bedroeg de huurverhoging inflatie - 1%. In 2021 werd in overeenstemming met de overheidsregels op dit punt, geen huurverhoging opgelegd, ook geen inkomensafhankelijke. SEW heeft in 2022 de huren van de meeste woningen inflatievolgend verhoogd met 2,3%. Een uitzondering hierop vormden de woningen met een slecht label (E, F of G). Bij deze woningen is de huurprijs niet verhoogd. De huurders in de woningen met een slechter label zijn namelijk extra geraakt door de hogere energieprijzen.

In 2019 heeft had 81% van de woningen van SEW een huur tot aan de eerste aftoppingsgrens; in 2020, 2021 en 2022 had 92% van de woningen een streefhuurprijs tot de tweede aftoppingsgrens. Begin 2020 heeft SEW kritisch gekeken naar haar streefhurenbeleid en is een deel van de streefhuren verlaagd. Het aantal woningen een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens steeg toen van 73 naar 106. Zo werden meer woningen bereikbaar voor jongeren, waar een grote vraag naar was. 75 van de 106 woningen zijn onder de aftoppingsgrenzen gebracht, zodat er meer woningen bereikbaar werden voor de primaire doelgroep.

Voor de verduurzaming van woningen wordt geen huurverhoging opgelegd. Huurders hebben bovendien de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen, waarvoor zij € 0,165 per kwh betalen. Met een gemiddeld tarief van € 0,40 (prijsp plafond) bij een energiemaatschappij levert dit huurders een gemiddeld voordeel op van € 38 per maand. Daarnaast heeft SEW ervoor gekozen om de zonnestroombonus (als de zonnepanelen meer opwekken dan de huurders verbruiken) niet in rekening te brengen bij de huurders. De huurders krijgen hiervoor wel een vergoeding van de energiemaatschappij, maar ze betalen hiervoor geen kosten aan SEW.

SEW voldeed hiermee aan alle afspraken op dit punt. De visitatiecommissie kende hiervoor pluspunten toe. Daarnaast kende de visitatie pluspunten toe voor de uitzondering die in het kader van de huurverhoging werd gemaakt voor de huurders van woningen met een slecht label, voor de proactieve wijze waarop met het streefhuurbeleid werd omgegaan en de effecten die dat met zich meebracht en voor het betalingsbeleid van SEW met betrekking tot zonnepanelen.

#### 1.5.2 Thema 2: Beschikbaarheid

**7,0** De visitatiecommissie oordeelt dat SEW op het terrein van beschikbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De omvang van de kernvoorraad bleef in stand, mede door een zeer beperkte verkoop van woningen. SEW heeft zich aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas en alle nieuwbouwmogelijkheden die zich voordeden onderzocht.

Als het gaat om beschikbaarheid maakten de gemeente Tynaarlo en SEW, samen met Woonborg, afspraken over de omvang van de kernvoorraad, de woonruimteverdeling en nieuwbouw.

Gedurende de gehele visitatieperiode schommelde het aantal sociale huurwoningen van SEW rond de 990.

In 2020 ging het nieuwe woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas van start. Het Tweede kans beleid werd in de werkgroep signaleringen vertaald in een signaleringsprotocol en maakt onderdeel uit van Thuis Kompas.

In 2021 werd een plan ontwikkeld voor 24 woningen, waarvan acht patio-woningen op locatie De Kooi. Aan het eind van de visitatieperiode zijn de plannen gewijzigd en spreken partijen over de realisatie van 24 grondgebonden woningen op locatie de Kooi.



**Nieuwbouwlocatie De Kooi**

Ook had SEW plannen voor de bouw van 29 woningen op locatie Bladergroen. Conform de aangenomen motie van de gemeenteraad zou een deel van deze woningen voor senioren bestemd zijn. Aan het eind van de visitatieperiode was er over deze locatie nog geen overeenstemming. Op de Punthoeslocatie zal een school gebouwd worden. Wellicht dat een deel van deze locatie bestemd wordt voor sociale woningbouw.

Hiermee voldeed SEW aan de prestatieafspraken op dit punt. De visitatiecommissie kende daarvoor pluspunten toe.

#### 1.5.3 Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid

**7,7**

**De visitatiecommissie oordeelt dat SEW als het gaat om duurzaamheid ruim voldoende heeft gepresteerd. SEW heeft de energieprestatie van grote aantallen woningen verbeterd en op verzoek en bij mutatie zonnepanelen aangebracht.**

Afspraken over energielabels, NOM/BENG, energetische verbetering en zonnepanelen maakten onderdeel uit van de prestatieafspraken over duurzaamheid en kwaliteit.

Eind 2022 was de gemiddelde energieprestatie van de woningen van SEW 1,40 (label B).

In de visitatieperiode werd geen nieuwbouw gepleegd, maar nieuwbouw van daarvoor was minimaal BENG en de nieuwbouw die op stapel staat zal BENG of NOM zijn.

SEW voerde energetische verbeteringen door in diverse complexen. Een van de meest in het oog springende projecten was het vervangen en verduurzamen van daken aan 183 woningen in twee complexen in de wijk Nieuwe Akkers. Een ander aansprekend voorbeeld van de inspanningen van SEW op dit punt was de grootschalige verduurzaming en renovatie van 23 woningen aan de Patrijsweg/Leeuwerikweg/Fazantweg in 2022/2023.



**Woningen in de wijk Nieuwe Akkers na renovatie**

Huurders van geschikte woningen zijn aangeschreven met een voorstel voor het plaatsen van zonnepanelen en een uitnodiging voor bewonersbijeenkomst. Voor degenen die hier niet op ingingen, volgde een narooi-actie. Daarnaast plaatst SEW zonnepanelen bij mutatie en op verzoek van huurders zelf.

Met deze prestaties voldeed SEW aan de afspraken. De visitatiecommissie kende hiervoor pluspunten toe. Extra pluspunten werden toegekend voor de aanpak van de woningen in de wijk Nieuwe Akkers en de proactieve houding van de corporatie om huurders te bewegen voor zonnepanelen te kiezen.

#### 1.5.4 Thema 4 Huisvesting bijzondere doelgroepen/wonen en zorg

**7,0**

**De visitatiecommissie oordeelt dat SEW op het thema huisvesting bijzondere doelgroepen/wonen en zorg ruim voldoende heeft gepresteerd. SEW heeft bijgedragen aan een urgentieregeling en aan de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot statushouders. Aangepaste woningen werden beschikbaar gehouden voor zorgdoelgroepen en waar nodig werd de samenwerking gezocht met de sociale wijkteams. Gemeente en corporaties kwamen een convenant Weet thuis overeen.**

Rond het thema huisvesting van bijzondere doelgroepen/wonen en zorg maakte SEW met de gemeente Tynaarlo afspraken over urgentie, statushouders, aangepaste woningen, levensloopbestendige nieuwbouw, sociale wijkteams, uitstroom en de opgave rond wonen en zorg.

Het urgentiebeleid is, in samenwerking met de acht Drentse Woningcorporaties, via Thuis Kompas geregeld. Het urgentiebeleid is voortdurend in ontwikkeling.

SEW droeg naar rato bij aan het behalen van de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders. De corporatie reserveerde in alle visitatiejaren een aantal woningen waarin aanpassingen zijn gedaan voor zorgdoelgroepen; hiermee werd een aanzienlijke besparing van WMO-kosten gerealiseerd.

In voorkomende gevallen worden de corporaties betrokken bij het werk van de sociale wijkteams.

In 2021 werd het convenant 'Weer Thuis' ondertekend door betrokken gemeentes, woningcorporaties en zorgaanbieders. In dit convenant zijn afspraken vastgelegd die bijdragen tot 'inclusief wonen': SEW houdt sindsdien jaarlijks een vijftal woningen beschikbaar voor dit convenant. In 2022 is één woning is omgeklapt van Cosis, een organisatie voor gehandicaptenservices, naar een huurder. En één woning werd verhuurd aan een cliënt van Cosis.. Naar meer woningen was in 2022 geen vraag.

In dit verband werd in 2022 is een provinciaal onderzoek opgestart om de opgaven rond wonen en zorg in kaart te brengen. Aan het eind van de visitatieperiode waren de uitkomsten hiervan nog niet bekend.

Met dit alles voldeed SEW aan de prestatieafspraken op dit punt. De visitatiecommissie kende hiervoor pluspunten toe.

### 1.5.5 Thema 5: Leefbaarheid

**7,2**

**De visitatiecommissie oordeelt dat SEW als het gaat om leefbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. SEW heeft na corona de wijkschouw nieuw leven ingeblazen en er is een convenant Vroegsignalering gekomen. Waar nodig werd samengewerkt met de sociale teams en de OGGZ. Met name door de inspanningen van SEW werd een convenant Buurtbemiddeling gerealiseerd.**

Afspraken over wijkschouwen, vroegsignalering, overlastbestrijding, netwerk OGGZ en buurtbemiddeling maakten deel uit van de prestatieafspraken over leefbaarheid.

Vanwege corona kon een aantal jaren geen wijkschouw plaatsvinden. De wijkschouw van eind 2021 werd uiteindelijk verplaatst naar 2022. Gemeente, politie, maatschappelijk werk, Neie Naaber, de HBV E/P en SEW waren hierbij aanwezig.

Begin 2022 werd de overeenkomst Vroegsignalering ondertekend. Sinds februari geeft SEW conform de werkafspraken huurachterstanden door aan de gemeente.

SEW, maatschappelijk werk en politie werkten de hele visitatieperiode samen bij overlastzaken. Deze samenwerking heeft als voorbeeld gediend voor het gemeentelijke Meldpunt overlast. Er wordt, als dat nodig is, samengewerkt met de wijkagent en Cosis. In 2022 hebben medewerkers van SEW een training overlast gevolgd. De samenwerking met maatschappelijk werk en politie werd gecontinueerd.

In 2019 t/m 2022 participeerde SEW in het netwerk OGGZ. In voorkomende gevallen wordt SEW door de sociale wijkteams benaderd; bij een dreigende huisuitzetting benadert SEW de sociale wijkteams en/of de OGGZ.

In juni 2022 is door de gemeente opdracht verstrekt aan Neie Naaber om buurtbemiddeling op te starten. SEW en Woonborg dragen financieel bij. Begin 2023 werd het convenant uiteindelijk ondertekend.

SEW voldeed aan de afspraken op dit punt. De visitatiecommissie kende hiervoor pluspunten toe. Een extra pluspunt werd toegekend voor de inspanningen die SEW zich heeft getroost om het convenant Buurtbemiddeling te realiseren

## 1.6 Beschrijving van de ambities

SEW heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in twee ondernemingsplannen.

### Ondernemingsplan 2015-2020

De missie in dit Ondernemingsplan luidt: "SEW biedt als professionele en klantgerichte organisatie een brede groep klanten woonplezier door keuzemogelijkheden op basis van een sterke vastgoedportefeuille." Onder het motto 'SEW bouwt voor uw toekomst', formuleert de corporatie haar visie op achtereenvolgens klant en markt, de omgeving en de organisatie. Vervolgens worden strategische keuzes omschreven over onder meer nieuwbouw, doelgroepen, wonen en zorg en de dienstverlening.

## Ondernemingsplan 2020-2024

In het tweede Ondernemingsplan luidt de missie: “Stichting Eelder Woningbouw maakt goed en betaalbaar wonen mogelijk. Wij richten ons vooral op mensen met een beperkt inkomen en speciale doelgroepen. Samen met onze huurders en partners zorgen wij voor een prettige woonomgeving.”

Na een schets van de klanten en van de samenwerkingspartners beschrijft de corporatie wat ze wil bereiken op drie speerpunten: beschikbaarheid en betaalbaarheid, kwaliteit en een klantgerichte dienstverlening. Het ondernemingsplan eindigt met een omschrijving wat aan menskracht en financiële middelen nodig is om de eigen doelen te realiseren.

### 1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

**8,0**

**In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd de vertaling van de eigen ambities koppelt aan aanvullend beleid en de tijdige actualisatie ervan. Een tweede pluspunt is toegekend voor de manier waarop de corporatie lokale opgaven verbindt met het eigen beleid.**

In haar beide ondernemingsplannen heeft SEW ambities geformuleerd die in de ogen van de visitatiecommissie passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De plannen zijn bondig en helder. De thema's zijn uitgewerkt in doelen die van een ruim voldoende en realistisch ambitieniveau getuigen.

De ambities van SEW zijn goed onderbouwd en getuigen van een grote kennis van de omgeving waarin de corporatie zich bevindt. Ze worden jaarlijks geactualiseerd in een begroting die voor het eerste jaar taakstellend is en voor de jaren daarna prognosticerend. De volkshuisvestelijke activiteiten uit de begroting, waarin de ambities worden vertaald, sluiten aan bij de portfoliostrategie en het duurzaamheidsbeleid dat daar deel van uitmaakt; ze vormen mede de input voor het jaarlijkse bod de gemeente. Zo wordt de verbinding gelegd tussen de eigen ambities en de opgaven in het werkgebied.

Het werkgebied van SEW maakt deel uit van de woningmarktregio Groningen Drenthe. SEW is daarbinnen gericht op samenwerking met de Drentse corporaties. Deze leidt tot beleidsafspraken die een regionale werking hebben. Gezamenlijk hebben partijen het woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas opgetuigd en opdracht gegeven tot een woonlastenonderzoek, dat tot wijzigingen van het huurbeleid kan leiden.

SEW is zich ervan bewust dat ze door samenwerking beter kan inspelen op de vraag naar passende woningen en de kwaliteit van het wonen in haar werkgebied kan verbeteren.

## 2 Presteren volgens Belanghebbenden



## 2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van SEW wordt beoordeeld is 'Presteren volgens Belanghebbenden'. In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden geven de belanghebbenden een oordeel over de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van SEW, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarnaast geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel de verwachtingen te overtreffen. Als laatste geven de gemeente(n) en de huurders hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

**In het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden' wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.**

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling door de belanghebbenden.

## 2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeente in het werkgebied zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft met een delegatie van de Huurdersbelangenvereniging Eelde/Paterswolde (HBV E/P) en de gemeente Tynaarlo (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken.

Daarnaast is een aantal overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissies heeft gesproken met collega-corporaties, een oud-wethouder en het Sociaal Team Eelde Paterswolde .

In bijlage 3 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

## 2.3 Beoordeling door belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd om hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen huurders, gemeente(n) en overige belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente(n) (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren volgens Belanghebbenden' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.



**Tabel 2.1: Presteren volgens Belanghebbenden**

Thema	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Thema 1: Betaalbaarheid	8,0	8,0	7,5	7,8
Thema 2: Beschikbaarheid	8,0	-	7,4	7,7
Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid	8,0	7,5	7,6	7,7
Thema 4: Bijzondere groepen/wonen en zorg	8,0	8,0	7,8	7,9
Thema 5: Leefbaarheid	-	7,0	8,0	7,8
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	9,0	9,0	8,0	8,6
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Invloed op beleid	7,5	-	8,3	7,9
<b>Gemiddeld</b>				<b>8,0</b>

### 2.3.1 Thema 1: Betaalbaarheid

**7,8**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van SEW ten aanzien van het thema betaalbaarheid met een ruim voldoende.**

#### HBW E/P

SEW presteert goed als het om betaalbaarheid gaat; zo verlaagt SEW de huren van woningen met slechte labels, aldus de HBV E/P. SEW is geen armlastige corporatie, dus de inzet op betaalbaarheid schuurt niet met andere opgaves.

#### Gemeente Tynaarlo

SEW komt de afspraken op dit punt na, vindt de gemeente. De jaarlijkse huurverhoging is in overeenstemming met de landelijke afspraken daarover; de huurderbelangenvereniging wordt hierover gehoord.

#### Overige belanghebbenden

SEW voldoet aan de afspraken op dit punt, menen ook de overige belanghebbenden.

### 2.3.2 Thema 2: Beschikbaarheid

**7,7**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van SEW ten aanzien van het thema beschikbaarheid met een ruim voldoende.**

#### Huurders

SEW verkoopt nauwelijks woningen, stelt de HBV E/P. Er is een verkooplijst, maar de corporatie houdt de woningen liever beschikbaar, ook voor statushouders. SEW zou graag meer nieuwbouw plegen; waar zich kansen op dat punt voordoen, speelt SEW daarop in.

#### Gemeente Tynaarlo

In de gezamenlijke zoektocht naar nieuwbouwmogelijkheden is creativiteit en out of the box-denken vereist. Het zal nog moeten blijken in hoeverre dit gaat lukken. Als de financiering van projecten beperkingen met zich meebrengt, bijvoorbeeld vanwege de erfpacht, dan valt daarover met de gemeente te praten.

Effecten van een en ander moeten nog blijken, daarom geeft de gemeente geen cijfer voor dit onderwerp.

#### Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden erkennen dat er weinig ruimte is voor nieuwbouw en dat de kansen die er zijn met beide handen worden aangegrepen. Creativiteit is een voorwaarde om aan de groeiende vraag te voldoen. Volgens sommigen mag SEW wel wat proactiever zijn op dit terrein.

### 2.3.3 Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid

**7,7**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van SEW ten aanzien van het thema kwaliteit en duurzaamheid met een ruim voldoende.**

#### HBV E/P

SEW zet zich in de ogen van de HBV E/P heel sterk in voor duurzaamheid. De verduurzaming van in totaal 206 woningen is afgerond dan wel een eind op weg. Duurzaamheidsingrepen worden niet doorberekend aan huurder.

#### Gemeente Tynaarlo

De SEW is intrinsiek gemotiveerd om te verduurzamen. Hierop hoeft de gemeente niet te sturen.

#### Overige belanghebbenden

De duurzaamheidsaanpak kenmerkt de SEW: ze kijken kijkt er wat nodig is en dan pakken ze dat op, stelt een van de overige belanghebbenden. Men is het erover eens dat SEW op dit terrein substantieel investeert.



Verduurzaamde woningen Fazantweg/Patrijsweg

#### 2.3.4 Thema 4: Huisvesting bijzondere doelgroepen/wonen en zorg

**7,9**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van SEW ten aanzien van het thema huisvesting bijzondere doelgroepen/wonen en zorg met ruim voldoende.**

**HBV E/P**

SEW is een betrouwbare partner in het huisvesten statushouders, urgenten en uitstromers: ze doen wat ze moeten doen, vindt de HBV E/P.

##### **Gemeente Tynaarlo**

Als het gaat om het huisvesten van statushouders spant de SEW zich bovengemiddeld in, stelt de gemeente vast. Nieuwe woningen zijn levensloopbestendig en voor senioren geschikt. Plannen die de SEW heeft passen ze aan de behoeften van de huurders/woningzoekenden.

##### **Overige belanghebbenden**

Voor zover zij daar zich op hebben zijn de overige belanghebbenden van mening dat SEW de afspraken op dit punt nakomt. Nieuwe woningen van de SEW zijn levensloopgeschikt. Op het gebied van de huisvesting van statushouders houdt SEW zich aan de prestatieafspraken. Daarbij verliest de corporatie de rechten van reguliere woningzoekenden niet uit het oog; wijken moeten in balans blijven.

#### 2.3.5 Thema 5: Leefbaarheid

**7,8**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van SEW ten aanzien van het thema leefbaarheid met een ruim voldoende.**

**HBV E/P**

SEW weet altijd wat er speelt en grijpt waar nodig daarop in. Er is veel sociale controle en weinig leefbaarheidsproblematiek. Er komt meer aandacht vanuit de corporatie voor groen en tegen verstening. De resultaten hiervan moeten nog blijken, daarom ziet de HBV E/P af van een cijfer op dit onderdeel.

##### **Gemeente Tynaarlo**

SEW heeft een signaleringsfunctie richting sociaal team, dat gaat goed. Daarnaast heeft SEW zich actief ingezet voor buurtbemiddeling.

##### **Overige belanghebbenden**

Een van de overige belanghebbenden zou meer aandacht willen voor de vraag hoe de leefbaarheid door bewoners ervaren wordt. Op dit punt is nog wat te winnen; SEW staat daarvoor open, zegt een van de belanghebbenden. Verder doet SEW wat kan: in een zo vroeg mogelijk stadium ingrijpen bij burenruzie om overlast te voorkomen. Ook de overige belanghebbenden noemen de inzet van SEW voor buurtbemiddeling.

#### 2.3.6 Relatie en communicatie

**8,6**

**De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie SEW met een goed.**

**HBV E/P**

De relatie met SEW is prima; er is sprake van open communicatie en korte lijntjes. Bij alles wat SEW doet staat de huurder voorop.

##### **Gemeente Tynaarlo**

De samenwerking tussen de gemeente Tynaarlo en SEW is constructief en goed. Er is over en weer vertrouwen en partijen hangen dezelfde waarden aan. Ook op ambtelijk niveau verlopen de contacten prima, SEW is makkelijk toegankelijk.

#### Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn ook positief over de relatie en communicatie met SEW. Ze worden aangeduid met de woorden uitstekend, constructief en prettig. Ook de korte lijnen worden genoemd.

#### 2.3.7 Invloed op beleid

**7,9**

**De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van SEW met een ruim voldoende.**

#### HBV E/P

SEW opereert transparant en heeft het vertrouwen van de HBV E/P. De HBV E/P weet dat er naar ze geluisterd wordt.

#### Gemeente Tynaarlo

SEW is zeer begaan met haar huurders. Bij haar beleid heeft de wethouder een goed gevoel, maar de effecten ervan moeten nog blijken; daarom geeft de gemeente geen cijfer op dit punt. Partijen oefenen wederzijds invloed uit op elkaars beleid via de prestatieafspraken. De corporatie beïnvloedde de woonvisie van de gemeente, door er een zienswijze op te geven.

#### Overige belanghebbenden

Volgens een deel van de overige belanghebbenden is er geen sprake van invloed op elkaars beleidsnota's, maar wel op elkaars werkwijze. Je deelt over en weer standpunten wanneer je elkaar tegen komt, daarover zijn de meeste belanghebbenden het eens.

## 2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven.

#### 2.4.1 Goede punten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten' mee:

- Het kostenbewustzijn van SEW. Ze blijven er bij de basis en het is duidelijk wat wel en niet mogelijk is, bijvoorbeeld bij keuken- en badkamervervanging. Dat is goed voor de betaalbaarheid;
- SEW is een platte organisatie, klein, slagvaardig en met korte lijnen. Keerzijde: een te grote bescheidenheid, die maakt dat niemand in Drenthe weet dat SEW bestaat;
- SEW is lokaal goed zichtbaar;
- De aanstelling van een manager vastgoed;
- SEW is koploper in duurzaamheid in de regio;
- SEW neemt haar fair share bij de plaatsing van statushouders.
- De balans tussen sociale betrokkenheid en zakelijke belangen;
- De goede onderlinge communicatie tussen de SEW en MW E/P;
- SEW heeft een mooi koersplan. Het is wel erg cijfermatig, maar dat past wel goed bij ze. Een nieuw koersplan zou meer visie mogen laten zien.

#### 2.4.2 *Leer- en verbeterpunten*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'leer- en verbeterpunten' mee, waarmee zij aangeven op welke wijze de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

- SEW heeft geen ervaring als sociaal projectleider, expertise op dat punt kunnen ze wellicht inhuren. Want bij ingrijpende projecten moet de corporatie er echt zelf zijn;
- Zorg er bij mutatie voor dat de woning netjes wordt opgeleverd aan de huurder. Dat zorgt ervoor dat je ook eisen kunt stellen als de huurder de woning verlaat;
- Scherp de uit Thuis Kompas te genereren cijfers aan. Definieer wat inschrijfduur is en wat zoekduur en maak beide inzichtelijk;
- Meer meedoen op regionaal niveau;
- Bij anderen opgehaalde kennis zou kunnen worden geïmplementeerd in de organisatie.

#### 2.4.3 *Boodschap of advies*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

- Blijf vol inzetten op verduurzaming.;
- Wees niet te bescheiden, laat meer zien wat voor goeds je doet. Daardoor vergroot je je draagvlak, ook voor nieuwbouw;
- Kom meer van je eigen erf af. Haal meer voordeel uit de kennis en expertise van collega-corporaties door nog beter naar ze te luisteren;
- Laten we samen verder gaan op de ingeslagen weg;
- We moeten elkaar goed vasthouden bij de enorme uitdagingen waar we voor staan;
- Handhaaf binnen Thuis Kompas zoveel mogelijk je eigenheid en stijl;
- Ga zo door. Blijf wie je bent.

### 2.5 **Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces**

De visitatiecommissie heeft de huurders en de gemeente(n), aan de hand van een aantal open vragen, gevraagd om hun mening te geven over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om te komen tot prestatieafspraken in de lokale driehoek.

#### **Proces tot het komen van de prestatieafspraken**

Het proces waarin de prestatieafspraken tot stand komen is in de ogen van de HBV E/P stroperig; er is geen agenda of regie en het is niet duidelijk wie verantwoordelijk is. Tijdens de fase van ambtelijke voorbereiding is het mandaat van de gemeente lang onduidelijk geweest. Daar komt stapje voor stapje verbetering in.

Volgens de gemeente is het proces vaak kort, maar leidt het wel tot mooie resultaten. De Huurdersbelangenvereniging van SEW denkt constructief mee, hun deelname aan het overleg is een verrijking.

#### **Kwaliteit van de prestatieafspraken**

SEW en de HBV E/P streven naar lagere grondprijzen en meer locaties. Omdat dat lastig is, blijven de afspraken over dit onderwerp tot nu toe vaag en weinig concreet. En er zou meer aandacht moeten komen voor sociale problematiek. De HBV E/P wil toe naar meerjarige prestatieafspraken die in jaarschijven kunnen worden vertaald.

De prestatieafspraken kunnen volgens de gemeente altijd concreter, scherper en meer SMART. Vanwege de verouderde woonvisie werden vooral procesafspraken gemaakt. De wederzijdse

intenties met betrekking tot wederkerigheid zijn goed. SEW spant zich zo goed mogelijk in om de prestatieafspraken na te komen.

### 3 Presteren naar Vermogen



### 3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van SEW wordt beoordeeld is 'Presteren naar Vermogen'. De visitatiecommissie beoordeelt de 'vermogensinzet', dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder het voortbestaan op het spel te zetten.

### 3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Vermogen' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 3.1: Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
<b>Perspectief 3: Presteren naar Vermogen</b>				
Vermogensinzet	8,0	100%	0,0	

### 3.3 Vermogensinzet

**8,0** In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de manier waarop de corporatie de belangen van de huurders heeft laten meewegen bij de inzet van haar vermogen. De keuze voor verduurzaming, toen nieuwbouwmogelijkheden uitbleven, is hier een voorbeeld van. De mate waarin de SEW, toch voor een deel afhankelijk van externe inhuur, de bedrijfskosten laag houdt, heeft de visitatiecommissie ertoe gebracht een tweede pluspunt toe te kennen.

#### **SEW heeft begrotingen die aansluiten op de opgaven en lokale en landelijke prestatieafspraken**

SEW heeft voor ieder jaar van de visitatieperiode een begroting met daarin opgenomen een meerjarenbegroting opgesteld. Hierbij wordt een zichtbare relatie gelegd met de maatschappelijke opgaven. De begroting begint met opsomming van de ambities rond de volkshuisvestelijke thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid en de activiteiten die SEW op deze thema's wil ontplooiën. Deze krijgen een plek in het bod aan de gemeente. SEW geeft aan met de activiteiten ook aan te sluiten bij de bepalingen in de Nationale Prestatieafspraken. Dit is volgens de corporatie mede mogelijk door de afschaffing van de verhuurderheffing.

Hierdoor heeft de commissie een goed beeld gekregen van de mogelijkheden die SEW heeft voor haar vermogensinzet en dat er een koppeling is gelegd tussen de opgaven van de corporatie en



haar visie op vermogen. De begroting is verder vooral functioneel van opzet; de commissie zou zich voor kunnen stellen dat het nuttig is er een koppeling in aan te brengen met de doelen van het ondernemingsplan.

### **SEW kan de keuze van haar vermogensinzet goed onderbouwen**

Uit de gesprekken met de directeur-bestuurder en de bestudeerde documentatie blijkt dat SEW de maatschappelijke overwegingen duidelijk een rol geeft bij het maken van keuzen. Hierbij worden vraagstukken integraal beschouwd en belangen van huurders meegenomen. Een goed voorbeeld is de prioriteit die aan verduurzaming is gegeven, toen nieuwbouwambities niet te verwezenlijken bleken. SEW is daarnaast in 2021 akkoord gegaan met de zogenaamde Vestiadeal. Die hield in dat collega-corporaties Vestia zouden gaan helpen om de rentelast structureel te verlagen met € 28 miljoen gedurende 40 jaar. SEW heeft de lening eind 2021 tegen marktwaarde in de balans opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde vormde een eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage van € 536.026.

Om de transparantie te vergroten kan SEW deze keuzes, de maatschappelijke overwegingen die daaraan ten grondslag liggen en de daarbij intern gevoerde discussies beter documenteren. De vastleggingen van de onderbouwingen zijn nu nog vooral op financiële en governance aspecten gericht.

### **SEW monitort de normen van de externe toezichthouders**

SEW monitort het voldoen aan de normen voor kasstromen en vermogen van de externe toezichthouders aan de hand van haar periodieke rapportages. Voor het weergeven van de financiële continuïteit van SEW aan het einde van 2022 gebruikt de visitatiecommissie de ratio's van het Aw, die de corporatie ook zelf hanteert:

- Loan-to-Value (beleidswaarde): 33% (norm Aw ≤ 85%)
- Interest Coverage Ratio (ICR): 2,22 (norm Aw ≥ 1,4)
- Solvabiliteit (beleidswaarde): 64% (norm Aw ≥ 15%)

De Loan-to-Value (LTV) is een maatstaf om de schuldenlast van de corporatie in relatie tot de waarde van de woningen op basis van eigen beleid te beoordelen. Het is uiteraard gunstiger als woningen met minder hoge leningen kunnen worden aangetrokken. Daarom is een lagere score beter op dit onderdeel. De ICR is een maatstaf om te bepalen hoe makkelijk de corporatie in staat is de rentelasten te betalen uit de operationele kasstroom. Het is daarmee een kengetal dat inzicht geeft in de liquiditeit van de corporatie. Een hogere score is beter bij dit kengetal. De solvabiliteit geeft aan of de corporatie op de middellange tot lange termijn haar verplichtingen kan voldoen. Een hogere score is beter.

Uit de beoordeling tijdens de huidige visitatie blijkt dat SEW op alle onderdelen aan de goede kant van de norm zit. De portefeuillestrategie voor de komende jaren toont een situatie waarbij de kengetallen zich ruimschoots aan de 'goede kant' van de normen blijven bevinden.

### **SEW heeft geen opmerkingen ontvangen over de financiële continuïteit en scoort boven het gemiddelde op doelmatigheid**

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft in de oordeelsbrieven de financiële continuïteit van SEW beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen gemaakt over de financiële continuïteit. De risico inschatting is 'laag' op alle onderdelen van het kader dat Aw hanteert.

SEW scoort in de Aedes-benchmark op het onderdeel Bedrijfslasten voor alle jaren van de visitatie een A-score, de hoogst haalbare. De bedrijfslasten bedroegen in 2021 € 798 per vhe.

## 4 Governance van maatschappelijk presteren



## 4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van SEW wordt beoordeeld is 'Governance van maatschappelijk presteren'. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Strategievorming en sturing op prestaties;
- Intern toezicht;
- Externe legitimatie en verantwoording.

## 4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Governance van maatschappelijk presteren' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 4.1: Governance van maatschappelijk presteren

Perspectief		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
<b>Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren</b>					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	8,0	8,0	33%	7,8
	Prestatiesturing	8,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen		8,0	33%		
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	7,0	7,5	33%	
	Openbare verantwoording	8,0			

## 4.3 Strategievorming en prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt de strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk (plan) en kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing (check en act).

### 4.3.1 Strategievorming

**8,0** In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de verantwoording van de visie van de corporatie en de wijze waarop deze is verankerd in de organisatie en bij de RvC en kent hiervoor twee pluspunten toe.

*SEW heeft een realistisch beeld van haar positie en mogelijkheden*

De corporatie heeft tijdens de visitatieperiode het Ondernemingsplan 2020-2024 vastgesteld, volgend op het Ondernemingsplan 2015-2020. SEW formuleert in dit ondernemingsplan waar ze voor staat (haar kernwaarden), wat ze wil bereiken en wat ze daarvoor nodig heeft. De visie van de

corporatie is gebaseerd op relevante lokale ontwikkelingen, getuigt van een goede kennis van behoeften en wensen van belanghebbenden en is toegespitst op het lokale netwerk. Jaarlijks wordt de koers getoetst aan de nieuwe ontwikkelingen.

Tot 2019 werkte de corporatie met een Strategisch Voorraad Beleid als vastgoedsturing voor de complexen. Door veranderende inzichten en mede op instigatie van het WSW is besloten over te gaan op een meer integrale vastgoedsturing middels het portfoliebeleid. Daarvoor is eind 2020 is de Portefeuillestrategie 2021-2031 vastgesteld, waarin een wensportefeuille is opgenomen. De wensportefeuille vormt samen met een analyse van de bestaande vastgoedportefeuille de transformatieopgave voor de volgende tien jaren. De portefeuillestrategie, inclusief duurzaamheidsbeleid, wordt jaarlijks geactualiseerd.

Met haar ca. 1.000 woningen is de SEW zich goed bewust van haar schaal en haar beperkingen. Met behulp van een strategisch personeelsplan zet zij doelgericht in op een compacte, goed gekwalificeerde en flexibel inzetbare werkorganisatie, die maximaal gebruik maakt van haar lokale verankering en inzet op samenwerking met andere partners. Dit maakt de kleine organisatie relatief robuust. Visie, doelen en pannen zijn in deze organisatie goed verankerd en worden op actieve wijze ook door de RvC gehanteerd.

#### *SEW hanteert gestructureerde jaarplannen*

Op basis van het ondernemingsplan, de vier-jaar-voortschrijdende meerjarenbegroting en de portefeuillestrategie worden de jaarplannen en begrotingen opgesteld. Tevens wordt jaarlijks de meerjarenbegroting geactualiseerd.

#### 4.3.2 *Sturing op prestaties*

**8,0**

**In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de compleetheid van het monitoring- en sturingsysteem en het actieve gebruik ervan en kent hiervoor twee pluspunten toe.**

De monitoring van de resultaten vindt plaats aan de hand van de inzichtelijke viermaands-rapportages. De beleids- en bestuurscyclus verloopt gestructureerd en effectief, tot volle tevredenheid van de RvC.

Eén van de prioriteiten van SEW is het realiseren van nieuwbouw. Voor geschikte bouwlocaties is de corporatie echter grotendeels afhankelijk van de gemeente Tynaarlo. Gedurende de visitatieperiode is op verzoek van de gemeente onderzocht of een voormalige schoollocatie zich zou lenen voor gecombineerde ontwikkeling met een particulier wooninitiatief. Dit is actief opgepakt, hoewel dit geen beleidsvoornemen was van de corporatie. Het onderzoek heeft echter niet geleid. Dit heeft echter tijdens de visitatieperiode niet geleid tot een uitvoerbaar plan.

Een goed voorbeeld van bijsturing treft de visitatiecommissie aan bij het complexe verduurzamings- en renovatieproject Patrijsweg e.o. Vanwege de toegenomen druk op sociale huurwoningen, besloot SEW om hier 23 woningen van de verkooplijst te halen en alsnog te verduurzamen. Dit ondanks de lastigheid dat er intussen versnipperd bezit was ontstaan. Bovendien is dit project naar voren gehaald, van 2029 naar 2022/2023. Voor de onvoorziene kostenstijgingen, die tijdens de uitvoering aan het licht kwamen, is in overleg met de aannemer een bijgesteld uitvoeringsplan opgesteld, waarmee ook de RvC akkoord kon gaan.

In verband met het vinden van geschikte bouwlocaties heeft de RvC de bestuurder meegegeven, dat een nieuwe weg kan worden ingeslagen door ook buiten het traditionele werkgebied Eelde-Paterswolde naar kansen voor woningbouw te zoeken. Deze ruimte is ook in de laatste prestatieafspraken opgenomen.

#### 4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen (of raad van toezicht) vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk.

##### 4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

**8,0** In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de goed doordachte wijze waarop de raad gestalte aan zijn rol geeft en de grote betrokkenheid, evenwichtigheid en deskundigheid die de individuele commissarissen aan de dag leggen en kent hiervoor twee pluspunten toe.

*De raad van commissarissen heeft een gedeelde visie op de maatschappelijke rol als toezichthouder*

Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden, primair de (toekomstige) bewoners en de gemeente. De rol van de raad is 'erop toezien dat SEW haar maatschappelijke koers vaart'. Maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen staan hierin centraal. Met name ook de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren. Dit uitgangspunt is leidend voor alle handelen en spreken van de commissarissen en dat weerspiegelt zich ook in hun persoonlijke motivatie om deze (maatschappelijke) inzet te plegen.

De commissarissen reflecteren jaarlijks op hun functioneren (elke twee jaar onder leiding van een extern adviseur). Begin 2021 is de Visie op toezicht en besturen geactualiseerd, waarin tevens het toetsingskader is opgenomen. In het jaarlijkse doelen-gesprek met de directeur-bestuurder, dat met de raad als geheel wordt gevoerd, wordt de visie van de raad op haar maatschappelijke rol als toezichthouder mede getoetst.

*De RvC geeft op actieve wijze invulling aan de maatschappelijke rol*

De raad kwijt zich op een professionele wijze van haar taak en vervult haar maatschappelijke rol zorgvuldig en toegewijd. De Raad is betrokken bij de strategievorming van de corporatie, o.a. door het jaarlijks houden van strategische sessies, en volgt actief de maatschappelijke prestaties van de corporatie en betreft maatschappelijke belangen bij het toezichthouden, zoals bij de investeringen in verduurzaming van de woningen (het investeringsstatuut wordt in 2023 herijkt).

De raad is betrokken, werkt met een grote inzet en is tegelijk zakelijk. De drie commissarissen hebben duidelijke portefeuilles, waarbij er één (de per 31 december 2022 afgetreden voorzitter) in het werkgebied woont. Daarmee heeft de raad gedurende de visitatieperiode een eigen antenne naar de lokale samenleving. Bij het vervullen van de ontstane vacature heeft de raad bewust gezocht naar kritisch tegenspel door de blik buiten de corporatiesector te richten. De nieuwe

commissaris is jong en in haar professionele kwaliteiten complementair aan twee gedegen volkshuisvesters.

Met de Huurders Belangen Vereniging bestaat gestructureerd overleg, voorafgaand aan het proces van de prestatieafspraken. De gehele raad neemt aan dit jaarlijkse overleg deel.

#### *Rol als klankbord*

De raad hecht waarde aan de klankbordfunctie en vervult deze met aandacht. Dit geschiedt op basis van onderling vertrouwen, een duidelijke taakopvatting, een integrale benadering en een heldere afbakening van taken en verantwoordelijkheden. In de laatste zelfevaluatie is afgesproken om in de jaargenda standaard twee momenten te reserveren voor strategische sessies. Eind 2022 is het thema's *Integriteit* besproken en op korte termijn staat het onderwerp *Investeringsbeslissingen* gepland.

De raad kiest ervoor om in het werkveld van de corporatie geen eigen contacten met belanghebbenden te onderhouden. Voornaamste reden daarvoor is zo te voorkomen, dat de adviesrol naar de directeur-bestuurder zou verzwakken en dit ten koste zou kunnen gaan van zijn onderhandelingsruimte.

## 4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid (externe legitimering). Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de wijze waarop de corporatie geeft inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

### 4.5.1 Externe legitimatie

**7,0** **In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve en passende wijze waarop de corporatie met haar huurders en andere belanghouders communiceert.**

#### *SEW betreft belanghebbenden op een actieve en passende wijze*

De corporatie beschouwt haar huurders als haar voornaamste belanghebbenden. Het reguliere overleg met de Huurders Belangen Vereniging Eelde / Paterswolde wordt op een actieve wijze gevoerd en deze neemt daaraan deel als een volwaardige, waardevolle én gewaardeerde gesprekspartner.

SEW is zich er goed van bewust wie haar voornaamste belanghebbenden zijn en hoe zij hen bij de ontwikkeling en de uitvoering van beleid wil en kan betrekken. De corporatie heeft korte lijnen met de HBV E/P en de meeste belanghebbenden en biedt hen maatwerk bij terugkoppeling van voortgang en eventuele nieuwe ontwikkelingen. De corporatie geeft daarbij blijk van een open en doelgerichte houding. Ook van de kant van de betrokkenen is waardering voor de wijze waarop het contact plaats vindt.

#### 4.5.2 Openbare verantwoording

**8,0**

**In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering met twee punten gerechtvaardigd vanwege de goede leesbaarheid van de publicaties en de op de doelgroepen afgestemde openbare stukken.**

SEW doet op verschillende manieren in het openbaar verslag van gerealiseerde prestaties. Behalve in de jaarverslagen, waar dat op een gestructureerde manier gebeurt, vindt dat ook plaats in de nieuwsbrieven aan bewoners, waarin zij geïnformeerd worden over de voortgang van projecten, samenwerking met maatschappelijke organisaties en andere voornemens. De visitatiecommissie signaleert, dat aan transparantie kan worden gewonnen als de opgaven en de inzet op een overkoepelend niveau in jaarverslagen en begroting aan elkaar zouden worden gekoppeld..

In 2021 zijn de interne en externe communicatiekanalen en -middelen onder de loep genomen. Intern is de documentenhuishouding digitaal ontsloten. Een schrijfwijzer zorgt voor uniforme communicatie naar buiten toe en een goede begrijpelijkheid voor een breed publiek. Het logo en de huisstijl zijn opgefrist, er verschijnen maandelijkse nieuwsberichten op de website en LinkedIn. Daarnaast wordt elk trimester een papieren Nieuwsbrief gepubliceerd, waarin ook de samenwerking met partners aan bod komt. Hierin maakt SEW regelmatig melding van nieuwe externe ontwikkelingen die relevant zijn voor de huurders en partners. De corporatie maakt bij het jaarverslag en andere passende gelegenheden een infographic. Deze documenten staan ook allemaal op de website.

## Deel 3: Bijlagen



## Bijlage 1: Position Paper



## Position paper – Stichting Eelder Woningbouw

*Deze position paper maakt onderdeel uit van onze Visitatie 2022.*

### Wie zijn we?

De Stichting Eelder Woningbouw (SEW) is een dynamische en vooruitstrevende woningcorporatie die continu in beweging is om aan de woonwensen van huurders te voldoen. SEW verhuurt woningen in Eelde en Paterswolde.

De SEW doet meer dan alleen het verhuren en (soms) verkopen van een gevarieerd aanbod aan woningen. Wij streven ernaar om onze dienstverlening zorgvuldig af te stemmen op de eisen en behoeften van onze huurders. Zodat wij nu en in de toekomst kunnen zorgdragen voor een goed wooncomfort. De SEW is bovenal een klantgerichte en transparante organisatie.

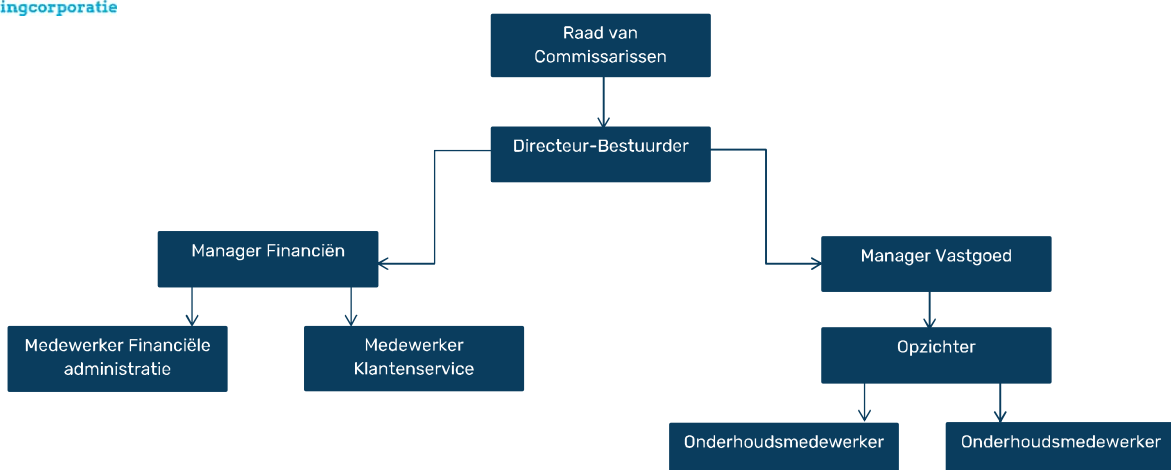
De SEW is gevestigd in de gemeente Tynaarlo en opgericht op 7 augustus 1917 en verhuurt ca. 1.000 woningen. De SEW heeft op dit moment 8 werknemers in dienst (7,3 FTE) en een Raad van Commissarissen die bestaat uit drie personen.

We vinden beschikbaarheid en betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid en een klantgerichte dienstverlening belangrijk. We betrekken de Huurders Belangen Vereniging (HBV) en de gemeente actief bij de ontwikkeling en uitvoering van ons beleid.

U vindt onderstaand ons organisatieschema;



### Organisatieschema



## Waar staan we voor?

We kijken graag met onze huurders en woningzoekenden vooruit hoe je fijn kunt wonen en wat daar voor nodig is. Dat is waar SEW voor is opgericht.

Want wij vinden dat iedereen goed en betaalbaar moet kunnen wonen. Dat is dus wat we doen én waar we voor staan: onze missie.

“SEW maakt goed en betaalbaar wonen mogelijk.  
Wij richten ons vooral op mensen met een beperkt inkomen  
en speciale doelgroepen.  
Samen met onze huurders en partners zorgen wij voor een  
prettige woonomgeving.”

De visie geeft aan waar we voor gaan. We leggen hierin vast wat we willen bereiken.

“Iedereen moet goed en betaalbaar kunnen wonen.”

We zijn een relatief kleine woningcorporatie. Dat maakt het contact prettig. We staan dichtbij onze huurders. We denken mee en zijn oplossingsgericht. Een klacht lossen we snel op.

We houden deze werkwijze voor onszelf goed in het vizier. Dat doen we met onze kernwaarden. Die sturen op onze houding en ons gedrag. Onze kernwaarden zijn:

- **Dichtbij:** wij hebben een sociaal hart. We luisteren goed, kennen onze huurders en weten wat er speelt.
- **Betrouwbaar:** wij zijn goed bereikbaar, behulpzaam en maken heldere afspraken, die we uiteraard ook nakomen.
- **Efficiënt en effectief:** wij zijn kostenbewust en zuinig op maatschappelijk geld.

## Terugblik visitatie 2015-2018

We hebben 4 jaar geleden over de 4 prestatievelden uitstekende cijfers behaald:

- Presteren naar opgaven en ambities (7,6)
- Presteren volgens belanghebbenden (8,1)
- Presteren naar vermogen (8,0)
- Governance (7,3)

We kregen terug van de visitatiecommissie dat zij de SEW een corporatie met daadkracht vinden.

### Sterke punten

- klein, slagvaardig en ondernemend met een scherpe focus op het werkgebied;
- taak- en doelgericht op maatschappelijke taken: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit woningvoorraad, wonen en zorg, huisvesting bijzondere doelgroepen en leefbaarheid; + uitstekende prestaties met name voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- dichtbij de huurders en lokale gemeenschap;
- open en transparant met veel vertrouwen van belanghebbenden;
- sterke financiële positie; het vermogen wordt ingezet voor maatschappelijke doeleinden;
- solide besturing;
- bewust van de eigen kwetsbaarheid en in staat hier zowel intern als extern oplossingen voor te zoeken.

### Vooruitblik en beleidsagenda voor de toekomst

De commissie stelt vast dat SEW een goed presterende corporatie is. Voor de toekomst geeft de commissie daarbij SEW de volgende aandachtspunten mee vooral gericht op beleidsvorming en verantwoording:

- De commissie ziet net als de belanghebbenden kansen om de samenwerking met gemeente en huurdersorganisatie nog verder te ontwikkelen, door hen expliciet en proactiever te betrekken rond de beleidsvorming voor het strategisch voorraadbeleid en het ondernemingsplan. Maak daarbij ook kenbaar over welke investeringsmogelijkheden SEW beschikt.

### Reactie SEW:

Er vindt periodiek overleg plaats met de gemeente (wethouders/fracties/ambtenaren) en de Huurders Belangen Vereniging waar o.a. de beleidsplannen van de SEW worden besproken.

- De commissie vindt dat SEW een focus kan aanbrengen in de thema's waar zij haar vermogen op gaat inzetten. Dat geeft duidelijkheid over de maatschappelijke inzet van het vermogen ook op de lange termijn en biedt meer houvast aan de raad van commissarissen bij de invulling van zijn maatschappelijke rol in het toezicht.

### Reactie SEW:

De focus van de SEW zal de komende jaren liggen op de verduurzaming van ons woningbezit en het verwerven van locaties voor het plegen van nieuwbouw. Deze focus wordt vertaald in het actualiseren van de portfoliostrategie.

- SEW mag bewuster haar maatschappelijke rol naar buiten presenteren. Naast daden ook meer woorden dus, passend bij het no nonsense karakter wat de corporatie nu typeert. De corporatie mag expliciet maken wat ze wil en waar ze voor staat: haar visie op toezicht verrijken, expliciet een visie op vermogensinzet ontwikkelen en dit kenbaar maken aan de buitenwereld.

### Reactie SEW:

SEW heeft een document "Visie op Toezicht en besturen met toetsingskader" opgesteld. Hierin staat na een korte beschrijving van het doel van corporaties de visie op toezicht en besturen van de Raad van Commissarissen (RvC) van de Stichting Eelder Woningbouw (SEW). Het toetsingskader is ook opgenomen.

Expliciet een visie op vermogens inzet maken blijkt uit de plannen die staan in de begroting/portefeuillestrategie. Gezien de gunstige financiële ratio's hoeven er geen specifieke keuzes gemaakt te worden.

Er is proactief beleid richting gemeente (Raad/Wethouders) waar de plannen van de SEW besproken worden.

SEW brengt maandelijks een nieuwsartikel uit dat zij publiceert op haar website en LinkedIn pagina. Eens per 4 maanden wordt er een fysieke en digitale nieuwsbrief uitgebracht. Deze nieuwsbrief wordt aan de huurders, belanghebbenden en belangstellenden verstrekt. Waar nodig wordt de (lokale) pers gezocht, of worden wij door de pers benaderd.

- De commissie ondersteunt het initiatief van de raad van commissarissen om zich meer te profileren als strategisch sparringpartner en geeft de raad de overweging mee om proactief een eigen visie te ontwikkelen op de maatschappelijke en strategische opgaven.

### Reactie SEW/RvC:

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan de klankbordfunctie. De Raad van Commissarissen rekent het tot zijn verantwoordelijkheid om:

- \* Met het bestuur te reflecteren op de strategie in relatie tot de omgeving
- \* Met het bestuur te reflecteren op omvangrijke beslissingen, waaronder omvangrijke investeringen
- \* Het bestuur desgevraagd te ondersteunen bij strategische beslissingen
- \* Het bestuur gevraagd en ongevraagd van advies te dienen, met respect en inachtneming van de eigen verantwoordelijkheid van het bestuur.

Dit geschiedt op basis van onderling vertrouwen, een duidelijke taakopvatting, een integrale benadering en een heldere afbakening van taken en verantwoordelijkheden.

De klankbordfunctie blijft voor de Raad van Commissarissen een aandachtspunt. De Raad van Commissarissen heeft de afgelopen jaren expliciet aandacht gehad voor de klankbordfunctie. De Raad van Commissarissen is de strategisch sparringpartner van de bestuurder geweest bij onder andere de totstandkoming van:

- \* Portofolio strategie 2021-2031
- \* Zichtbaarheid van en communicatie door Stichting Eelder Woningbouw
- \* Perspectiefnotitie samenwerkingsmogelijkheden.

Eind 2020 zijn Woonborg, De Volmacht en Stichting Eelder Woningbouw onder begeleiding van Atrivé gestart met een verkenning naar een mogelijke samenwerking. Het advies, verwoord in een perspectiefnota, is om te komen tot een fusie, andere samenwerkingsvormen zijn onvoldoende onderzocht. De RvC heeft in dit traject een klankbordrol gehad. De RvC heeft de perspectiefnotitie in een aparte vergadering besproken. De RvC ziet, net als de bestuurder, onvoldoende aanknopingspunten om een vervolg te geven aan dit traject. De RvC heeft de bestuurder wel het advies meegegeven om, gezien de grote opgaven die er liggen, naar de toekomst te kijken, met name op organisatorisch gebied

- \* Grootschalige renovatie en verduurzaming 24 woningen Patrijsweg, Fazantweg en Leeuwerikweg.

Ook in de jaargesprekken geeft de Raad van Commissarissen zijn visie op maatschappelijke en strategische ontwikkelingen. In het laatste jaargesprek met de bestuurder is de bestuurder meegegeven actief met de gemeente Tynaarlo in gesprek te zijn voor het verwerven van (nieuwbouw)locaties, dan wel inbreidingslocaties. Dit kan ook buiten de grenzen van Eelde/Paterswolde zijn. Ook is de bestuurder, met het oog op de opgaven, gevraagd te komen met een strategisch personeelsplan, om zo doende te kunnen anticiperen op de toekomst. Dit sluit ook aan bij het advies dat de Raad van Commissarissen de bestuurder hebben gegeven naar aanleiding van de perspectiefnotitie.

In de laatste zelfevaluatie is afgesproken om in de jaaragenda standaard twee momenten te reserveren voor strategische sessies. Binnenkort wordt een thema bijeenkomst georganiseerd over Integriteit. Een bijeenkomst over investeringsbeslissingen staat op de planning.

- Tot slot: SEW mag trots zijn op wat ze bereikt heeft en moet daarom ook inzetten op het behoud van de sterke punten van nu in de toekomst.

### Reactie SEW:

We zijn er trots op wat we tot nu toe hebben bereikt en zullen de komende jaren verder gaan op de door ons ingeslagen weg.

## Waar staan we nu?

**We hebben onze doelstellingen hoofdzakelijk geformuleerd in ons ondernemingsplan.**

### **Verduurzaming en onderhoud:**

- De SEW heeft het Drents Energie Convenant ondertekend om in 2040 energieneutraal te zijn. De Aedes routekaart t/m 2050 is geactualiseerd.
- De portfoliostrategie (incl. wensportefeuille) is geactualiseerd.

### **Betaalbaarheid:**

- We zorgen ervoor dat onze woningen betaalbaar zijn voor onze doelgroep. Daarom houden we de streefhuren (92%) zoveel mogelijk onder de aftoppingsgrenzen. Conform prestatieafspraken 80% onder eerste aftoppingsgrens. (met name woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag).

### **Administratieve Organisatie / Governance**

- Het ondernemersplan is geactualiseerd. De aanbevelingen uit het visitatierapport zijn hierin verwerkt. We hebben focus aangebracht op de thema's waarop we het geld willen inzetten. Dit betreft beschikbaarheid, kwaliteit en klantgerichte dienstverlening.

### **Zichtbaarheid:**

- Er is een "plan van aanpak communicatie" opgesteld. Om onze zichtbaarheid te vergroten, en onze bewoners goed te informeren over onze activiteiten, brengen we iedere 4-maanden een nieuwsbrief/woonbulletin uit. Iedere maand verschijnt een nieuwsartikel. Dit wordt op onze website en LinkedIn pagina geplaatst. Er is 2021 voor een nieuwe huisstijl gekozen waaronder een nieuw logo.

### **Gemeente/belanghebbenden/leefbaarheid:**

- Over de jaren 2019-2020-2021 zijn prestatieafspraken met de gemeente Tynaarlo en de HBV gemaakt. Er is regelmatig overleg met de gemeente over onze plannen in de gemeente Tynaarlo. We hebben een tweejaarlijkse wijkschouw met gemeente, politie en maatschappelijk werk.
- We hebben ieder kwartaal overleg met de Huurders Belangen Vereniging.

### **Samenwerking/kijk naar buiten:**

- Samenwerking Woonborg, de Volmacht en SEW. Er is verkend, onder leiding van Atrive, op welke terreinen de corporaties intensiever kunnen en willen samenwerken.
- We participeren in een gezamenlijk woonruimte verdeelsysteem met de 8 Drentse woningcorporaties.

### **Intern:**

- We hebben de processen op orde en werken efficiënt. De bedrijfslasten per woning zijn daardoor lager dan het landelijk gemiddelde. (Aedes Benchmark)
- We hebben in overleg met een bureau een Strategisch Personeels Plan opgesteld.

## **Wat willen we bereiken?**

### **Verduurzaming en onderhoud:**

- Actualisatie van onze portefeuillestrategie. Minimaal label A (of hoger) in 2032 en het energieneutraal maken van ons woningbezit in 2040. Dit conform het Drents Energieconvenant.

### **Nieuwbouw (beschikbaarheid):**

- Om voldoende beschikbaar aanbod voor onze doelgroepen te hebben zijn we bereid om extra woningen te realiseren.

### **Betaalbaarheid:**

- Er voor zorgdragen dat onze woningen blijvend betaalbaar zijn voor onze doelgroep. Daarom houden we de streefhuren (92%) zoveel mogelijk onder de aftoppingsgrenzen.

### **Gemeente/belanghebbenden/leefbaarheid:**

- Samen met de gemeente en HBV's, Provincie en corporaties in Noord Drenthe een woondeal opstellen waarin de woningbouwopgave wordt vertaald naar concrete locaties en afspraken over de uitvoering.
- Een Woon(zorg)visie opstellen waar wij nauw bij betrokken zijn. Uit deze visie blijkt de behoefte voor het aantal sociale huurwoningen met een betaalbare huur voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.

### **Intern:**

- Uitvoeren van de aanbevelingen in het strategisch personeelsplan. De organisatie qua kennis, kwaliteit en bezetting op peil hebben om aan onze toekomstige doelstellingen te kunnen voldoen.
- De Aedes Benchmark biedt nog ruimte voor verbetering. Wij gaan met de aanbevelingen aan de slag.
- We willen een financieel gezonde- en solide organisatie blijven.

Paterswolde, november 2022

Michiel Veenstra / Directeur-bestuurder



## Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

## Reactie SEW op visitatierapport periode 2019-2022

Stichting Eelder Woningbouw is eind 2022 / begin 2023 gevisiteerd door bureau Ecorys. De visitatie heeft net als de vorige keer plaatsgevonden volgens de methodiek 6.0. In deze methodiek ligt het zwaartepunt op het maatschappelijk presteren van de corporatie.

Het proces is prettig en goed verlopen, ook omdat we ruim de tijd hebben genomen voor de visitatie. In tegenstelling tot de vorige visitatie hebben we nu ook onze omliggende corporaties en het sociaal team Eelde/Paterswolde gevraagd een oordeel te geven over de SEW.

We hebben als recensie meegekregen dat we als corporatie een fijne samenwerkingspartner zijn, open en ontvankelijk, zorgvuldig en zakelijk, doortastend en integer, maar per saldo nog te bescheiden. Dit zijn mooie kwalificaties waar we tevreden mee zijn en waar we ons in kunnen vinden en herkennen.

We hebben van de visitatiecommissie toekomstgericht een aantal aandachtspunten ontvangen waar we mee aan de slag kunnen.

- Een nieuw ondernemingsplan opstellen met meer visie;
- Maak, samen met de partners, de prestatieafspraken concreter en scherper;
- Wees je meer bewust van je eigen kennis en capaciteiten;
- Wees minder bescheiden.

Vier jaar geleden heeft Stichting Eelder Woningbouw prima cijfers behaald. We waren ons er van bewust dat het moeilijk zou worden om deze cijfers te evenaren of zelfs te overtreffen. We hebben vooral ingezet op betaalbaarheid, onze opgaven en ambities en op de openbare verantwoording. Dit alles heeft gerealiseerd in opnieuw hoge cijfers op de vier onderdelen. Een groot compliment voor alle medewerkers van de SEW is hier op zijn plaats.

We zijn op onderstaande onderdelen door de visitatiecommissie beoordeeld:

**Presteren naar Opgaven en Ambities.** We hebben hier een 7,6 gescoord, gelijk aan de vorige visitatie. We zijn content met deze, wederom, hoge waardering. Onze inspanningen worden beloond.

SEW heeft over de gehele linie ruim voldoende gepresteerd naar opgaven en ambities. Met name op de thema's duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid heeft SEW zich ingezet.

Zo hebben we in de verslagperiode de streefhuren van 92% van onze woningen onder de aftoppingsgrenzen gebracht. Hierdoor zijn onze woningen nog beter bereikbaar voor onze doelgroep.

Er is veel geïnvesteerd in de verduurzaming van de wijk Nieuwe Akkers en in de woningen aan de Patrijsweg/Leeuwerikweg/Fazantweg.

Het is mede dankzij de inspanningen van SEW dat er in de gemeente Tynaarlo een convenant Buurtbemiddeling kwam.

**Presteren volgens Belanghebbenden.** We hebben hier een 8,0 gescoord, iets lager dan de vorige visitatie. We zijn trots dat belanghebbenden ons dit hoge cijfer hebben gegeven.

Over de volkshuisvestelijke prestaties van SEW zijn de belanghebbenden over het algemeen goed te spreken.

Partijen zijn zich ervan bewust dat SEW een corporatie is die haar afspraken nakomt. Alle belanghebbenden zien dat er te weinig nieuwbouw wordt gepleegd, maar dat de corporatie dit niet valt aan te rekenen; SEW is van harte bereid kansen te benutten, zodra die er zijn.

De belanghebbenden zijn zeer tevreden over de relatie en communicatie met SEW. Over de invloed op het beleid zijn huurders en overige belanghebbenden goed te spreken.

We kregen van onze belanghebbenden nog een aantal leer- en verbeterpunten en adviezen waar we toekomstgericht mee aan de slag kunnen.

- Blijf vol inzetten op verduurzaming;
- Wees niet te bescheiden, laat meer zien wat voor goeds je doet.
- Meer meedoen op regionaal niveau.

**Presteren naar Vermogen.** We hebben hier een 8,0 gescoord, gelijk aan de vorige visitatie. Een cijfer waar we wederom trots op kunnen zijn.

SEW scoort goed op het onderdeel Presteren naar Vermogen.

De corporatie kan haar vermogensinzet goed onderbouwen en toelichten. De Aw heeft als toezichthouder geen opmerkingen gemaakt waaruit blijkt dat de financiële continuïteit van SEW in gevaar is. De corporatie voldoet ruimschoots aan de gestelde normen..

In de jaarlijkse Aedes-benchmark behaalde SEW tijdens de gehele visitatieperiode een knappe A-score op het onderdeel beheerkosten per vhe.

**Governance van maatschappelijk presteren** We hebben hier een 7,8 gescoord, hoger dan de vorige visitatie. Met name de maatschappelijke rol van de raad van Commissarissen wordt hoog gewaardeerd.

Op het onderdeel Governance van het maatschappelijk presteren scoort SEW ruim voldoende.

De corporatie heeft haar visie goed onderbouwd en stevig in de organisatie en bij de RvC verankerd. Deze geeft op doordachte en deskundige wijze gestalte aan zijn rol. SEW betreft de relevante belanghebbenden bij de beleidvorming. Zij geeft blijk van een open en doelgerichte houding in het contact met derden.

We willen de belanghebbenden bedanken voor het meewerken aan de visitatie en ook dank aan de visitatiecommissie voor de prettige samenwerking.

Het vertrouwen van onze huurders, gemeente en andere belanghebbenden, geeft ons de energie om te blijven inzetten op betaalbaar - en bereikbaar wonen voor onze doelgroep.

Michiel Veenstra, Directeur-bestuurder

Auke de Vries, Voorzitter Raad van Commissarissen

## Bijlage 3: Geïnterviewde personen

**Tabel B3.1: SEW**

Naam	Functie
Michiel Veenstra	Directeur-bestuurder
Marjan van der Veen	Voorzitter Raad van Commissarissen t/m 31-12-2022
Auke de Vries	Lid Raad van Commissarissen t/m 31-12-2022, daarna voorzitter
Jan Dunning	Vice-voorzitter Raad van Commissarissen

**Tabel B3.2: Belanghebbenden**

Organisatie	Belanghebbende	Functie
<b>Gemeente(n)</b>		
Tynaarlo	Jurryt Vellinga	Wethouder Wonen en RO
Tynaarlo	Matthijs van der Gaag	Beleidsadviseur
<b>Huurdersvertegenwoordiging</b>		
HBV Eelde/Paterswolde	Frans Verhoeven	Voorzitter
<b>Overige belanghebbenden</b>		
n.v.t.	Pepijn Vemer	Oud-wethouder
Sociaal Team Eelde/Paterswolde	Jim Ockhuijsen	Case-manager WMO
Woonborg	Esther Borstlap	Directeur-bestuurder
De Volmacht	Jaap Boekholt	Directeur-bestuurder

## Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

### Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Stichting Eelder Woningbouw in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Stichting Eelder Woningbouw hebben.

Rotterdam, 1 januari 2023

Maarten Nieland  
Director en coördinator maatschappelijke visitaties

### Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Pia van Oord verklaart hierbij dat de visitatie van Stichting Eelder Woningbouw in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Pia van Oord heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Pia van Oord geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Pia van Oord geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Stichting Eelder Woningbouw.

Rotterdam, 1 januari 2023

Pia van Oord

### Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Marieke Kalkman verklaart hierbij dat de visitatie van Stichting Eelder Woningbouw in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Marieke Kalkman heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Marieke Kalkman geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Marieke Kalkman geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Stichting Eelder Woningbouw.

Rotterdam, 1 januari 2023

Marieke Kalkman

### Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

Vincent de Kwaasteniet verklaart hierbij dat de visitatie van Stichting Eelder Woningbouw in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Vincent de Kwaasteniet heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Vincent de Kwaasteniet geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Vincent de Kwaasteniet geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Stichting Eelder Woningbouw.

Rotterdam, 1 januari 2023

Vincent de Kwaasteniet

## Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

## Voorzitter

### Naam, titel:

Pia Van Oord-Wiessing, ir.

### Geboorteplaats en –datum:

Genève (CH), 3 september 1951



### Huidige functie:

Zelfstandig consultant

### Onderwijs:

1969-1976: Stedebouwkunde, Faculteit van Bouwkunde (Technische Universiteit Delft)

1963-1969: Gymnasium β, Arnhem

### Loopbaan:

2010 – heden Ecorys, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties

2010 – heden Zelfstandig consultant, directeur Anne Advies

2005 – 2010 Kristal projectontwikkeling, adviseur Strategie en Beleid

1992 – 2005 Woondrecht (rechtsvoorganger van Woonbron Dordrecht), directeur Project- en productontwikkeling

1982 – 1992 gemeente Rotterdam en Den Haag, project- en wijkcoördinator Stadsvernieuwing respectievelijk Naoorlogse wijken

1976 – 1982 Stad en Landschap bv. te Rotterdam (rechtsvoorganger Rho adviseurs voor leefruimte), adviseur Stedenbouw en projectleider Inspraak in de ruimtelijke ordening

### Relevante nevenactiviteiten:

Pia van Oord is voorzitter van de raad van commissarissen van een coöperatieve woningbouwvereniging en was gedurende enige tijd commissaris bij een woningcorporatie.

Daarnaast is zij werkzaam als zelfstandig consultant en was zij gemeenteraadslid in haar woonplaats.

### Profielchets:

Pia van Oord is uitstekend thuis in het werkveld van de woningcorporaties. Zij was daarin gedurende de laatste vijftientig jaar werkzaam als manager, directielid en beleidsadviseur.

Daarvoor werkte zij 10 jaar bij de lokale overheid aan grootstedelijke vraagstukken.

Zij heeft deelgenomen aan ca. twintig visitatiecommissies, in de rol van voorzitter of als projectleider/algemeen commissielid.

Pia beschikt over de relevante kennis en de brede ervaring die nodig zijn voor maatschappelijke visitaties, zoals een jarenlange praktijkervaring in de volkshuisvesting; daarnaast was zowel bedrijfsmatig als politieke actief. Zij paart deze ervaring aan haar persoonlijke kernvaardigheden: een combinatie van zorgvuldigheid, vasthoudendheid en analytisch vermogen, daarbij oog voor detail en gevoel voor strategie.



## Secretaris

### Naam, titel, voorletters:

Kalkman, Drs., W.M.

### Geboorteplaats en –datum:

Waddinxveen, 8 december 1962



### Huidige functie:

Projectmedewerker

### Onderwijs:

2004-2006	Bedrijfskunde en Financieel Management, De Baak
1984-1988	Doctoraal Communicatiewetenschappen, Universiteit van Amsterdam
1982-1984	Propedeuse Sociologie, Universiteit Utrecht

### Loopbaan:

Sinds 2009	Projectmedewerker, Ecorys
Sinds 2006	Zelfstandig ondernemer
2006-2006	Interim-beleidsadviseur, VTW
2003-2006	Directie-adviseur, Woonstichting De Key
2001-2006	Bestuurssecretaris, Vastgoedfonds LieveDeKey
1988-2001	Beleidsadviseur, NOS

### Relevante nevenactiviteiten:

Bestuurslid diverse Verenigingen van Eigenaars

### Profielchets:

Marieke is na het behalen van haar doctoraal communicatiewetenschappen in diverse secretarisfuncties werkzaam geweest bij de publieke omroep. Daar heeft zij leren manoeuvreren in complexe bestuurlijke omstandigheden en heeft zij zich het schrijven van omvangrijke beleidsdocumenten eigen gemaakt.

In 2006 heeft Marieke de overstap gemaakt naar de volkshuisvesting. Als bestuurssecretaris van Vastgoedfonds LieveDeKey was zij verantwoordelijk voor het concernbeleid en de concerncommunicatie en was zij nauw verbonden met het reilen en zeilen van de bij het fonds aangesloten corporaties. Bij Woonstichting De Key was Marieke in haar hoedanigheid van directie-adviseur onder meer betrokken bij reorganisaties en fusies, de totstandkoming van de volkshuisvestelijke verslagen en de oprichting van de Vernieuwde Stad. Bij de VTW heeft Marieke mede aan de wieg gestaan van de eerste governancecode van de sector.

Vanaf 2009 voert Marieke in opdracht van ECORYS maatschappelijke visitaties uit. Als commissielid heeft zij talloze visitaties voltooid bij grote en kleine corporaties in het hele land. Inmiddels is zij op dit punt een ervaren onderzoeker en een kundig penvoerder.

Vanuit haar eigen bedrijf is Marieke verantwoordelijk voor de totstandkoming van de jaarverslagen van een aantal organisaties in de publieke sector, waaronder verschillende woningcorporaties. In het onderwijs ontwikkelt Marieke onder meer lesmaterialen voor een landelijk opleidingsinstituut.

Marieke is in staat zich in korte tijd een beeld te vormen van een veelomvattende organisatie of materie en kan dit in kortere of langere teksten ook voor anderen inzichtelijk maken.

## Commissielid

Vincent de Kwaasteniet

### Naam, titel, voorletters:

de Kwaasteniet, MSc, V.J.

### Geboorteplaats en –datum:

Alphen aan den Rijn, 15 februari 1994



### Huidige functie:

Consultant

### Onderwijs:

2017 - 2018	Master Public Administration (Governance & Management van Complexe Systemen), Erasmus Universiteit Rotterdam
2016 - 2017	Pre-master Bestuurskunde, Erasmus Universiteit Rotterdam
2012 - 2016	Bachelor Bestuurskunde, De Haagse Hogeschool

### Loopbaan:

2022 – heden	Consultant Regions & Cities, Ecorys
2019 - 2021	Promovendus Bestuurskunde (PhD candidate), Erasmus Universiteit Rotterdam
2018	Onderzoeker, ProRail (stage)
2015 – 2016	Beleidsondersteuner directie Woningmarkt, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
2015 – 2016	Beleidsondersteuner afdeling Sociaal en Economisch Beleid, gemeente Leiden

### Profiel:

Vincent is werkzaam bij Ecorys op de afdeling Regions & Cities en houdt zich bezig met het visiteren van woningcorporaties. Naast visitaties is Vincent betrokken bij onderzoeks- en adviesopdrachten in de volkshuisvesting en het sociaal domein, in lijn met zijn ervaring en affiniteit. Voorafgaand aan zijn positie bij Ecorys is Vincent werkzaam geweest aan de Erasmus Universiteit Rotterdam als promovendus. Hier heeft hij zich o.a. verdiept in de complexiteit van beleids- en besluitvormingsprocessen en onderzoek verricht naar de overheidsaanpak ten aanzien van multiproblematiek van gezinnen. In het kader hiervan heeft Vincent een praktijkrapportage geschreven over de werking 'maatwerkbudgetten' die meerdere gemeenten hanteren om de multiproblematiek van gezinnen te verhelpen. Zijn onderzoekbenadering is kwalitatief van aard.

Voor zijn werkzame periode aan de universiteit is Vincent in verschillende periodes werkzaam geweest voor ProRail, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de gemeente Leiden.

## Bijlage 6: Bronnenlijst

**Tabel 4.2: Bronnenlijst**

Geraadpleegde documentatie	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Ondernemingsplannen 2015-2020 en 2020-2024 Jaarverslagen 2019, 2020, 2021 Tertaairrapportages 2022 Begroting en jaarplan 2022 en 2023 Huurbeleid 2020 Portfoliostategie 2019, geactualiseerde versie 2020 Woonvisie Tynaarlo Prestatieafspraken gemeente Tynaarlo 2019 tot en met 2022 Lokale en regionale convenanten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	N.v.t.
Presteren naar Vermogen (PnV)	Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen Treasurystatuut 2018 Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2020 Investeringsstatuut 2020 Frauderisicoanalyse 2021
Governance van maatschappelijk presteren	Zie bij Ambities en Presteren naar Opgaven Visie op toezicht en besturen 2021 Reglement Bestuur 2019 Reglement RvC 2021 Integriteitscode 2018 Meldregeling voor misstanden 2019 Perspectiefnotitie Atrivé 2021

## Bijlage 7: Prestatietabel

### Thema 1: Betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Huurverhoging</b></p> <p>SEW voert een terughoudend huurprijsbeleid, dat wil zeggen een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging van maximaal inflatie.</p> <p>(Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021 en 2022)</p>	<p><b>Huurverhoging</b></p> <p>In 2019 werden de huren, in overeenstemming met de afspraken, inflatievolgend verhoogd met 1,6%. In 2020 bedroeg de huurverhoging inflatie - 1%. In 2021 werd in overeenstemming met de overheidsregels op dit punt, geen huurverhoging opgelegd, ook geen inkomensafhankelijke. SEW heeft in 2022 de huren van de meeste woningen inflatievolgend verhoogd met 2,3%. Een uitzondering hierop vormden de woningen met een slecht label (E, F of G). Bij deze woningen is de huurprijs niet verhoogd. De huurders in de woningen met een slechter label zijn namelijk extra geraakt door de hogere energieprijzen.</p> <p>(Jaarverslag 2019, 2020, 2021, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend. Een extra pluspunt is toegekend voor de uitzondering die werd gemaakt voor de huurders van woningen met een slecht label.</b></p>	8,0
<p><b>Huurprijsbeleid</b></p> <p>SEW hanteert in 2019 voor 79% van haar woningen een streefhuurprijs tot de eerste aftoppingsgrens.</p> <p>SEW hanteert in 2020 en 2021 voor 92% van haar woningen een streefhuurprijs tot de tweede aftoppingsgrens.</p> <p>Nieuwbouwwoningen van SEW hebben in 2021 en 2022 een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.</p> <p>In 2022 hanteert SEW een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens van 80%.</p> <p>(Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021 en 2022)</p>	<p><b>Huurprijsbeleid</b></p> <p>Aantallen woningen met streefhuurprijzen onder de aftoppingsgrenzen:</p> <p>In 2019 heeft 81% van de woningen een huur tot aan de eerste aftoppingsgrens;</p> <p>In 2020, 2021 en 2022 had 92% van de woningen een streefhuurprijs tot de tweede aftoppingsgrens.</p> <p>Begin 2020 heeft SEW kritisch gekeken naar haar streefhurenbeleid en is een deel van de streefhuren verlaagd. Het aantal woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens steeg toen van 73 naar 106. Zo werden meer woningen bereikbaar voor jongeren, waar een grote vraag naar was. 75 van de 106 woningen zijn onder de aftoppingsgrenzen gebracht, zodat er meer woningen bereikbaar werden voor de primaire doelgroep.</p> <p>(Jaarverslag 2019, 2020, 2021, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend. Een tweede pluspunt is toegekend voor de proactieve wijze waarop met het streefhuurbeleid werd omgegaan en de effecten die dat met zich meebracht.</b></p>	8,0
<p><b>Kosten verduurzaming</b></p> <p>SEW voert geen huurverhoging door bij verduurzaming van woningen.</p> <p>(Prestatieafspraken 2021, 2022)</p>	<p><b>Kosten verduurzaming</b></p> <p>Voor de verduurzaming van woningen wordt geen huurverhoging opgelegd. Huurders hebben bovendien de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen, waarvoor zij € 0,165 per kwh betalen. Met een gemiddeld tarief van € 0,40 (prijsplafond) bij een energiemaatschappij</p>	8,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>levert dit huurders een gemiddeld voordeel op van € 38 per maand. Daarnaast heeft SEW ervoor gekozen om de zonnestroombonus (als de zonnepanelen meer opwekken dan de huurders verbruiken) niet in rekening te brengen bij de huurders. De huurders krijgen hiervoor wel een vergoeding van de energiemaatschappij, maar ze betalen hiervoor geen kosten aan SEW.</p> <p>(Toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend. Een tweede pluspunt is toegekend voor het betalingsbeleid van SEW met betrekking tot zonnepanelen.</b></p>	
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat SEW ten aanzien van betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De jaarlijkse huurverhogingen zijn beperkt en de corporatie houdt de huur van grote aantallen woningen onder de aftoppingsgrenzen. SEW draag bij aan verlaging van de woonlasten door de kosten voor verduurzaming niet in de huur door te berekenen.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>8,0</b>

## Thema 2: Beschikbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Omvang kernvoorraad</b></p> <p>De omvang van de kernvoorraad moet behouden blijven. Aandeel SEW: rond de 990 woningen. (Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021 en 2022)</p>	<p><b>Omvang kernvoorraad</b></p> <p>Aantallen woningen:</p> <p>2019: 992; 2020: 990; 2021: 988; 2022: <b>986</b>.</p> <p>(Jaarverslag 2019, 2020, 2021, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend.</b></p>	7,0
<p><b>Woonruimteverdeling</b></p> <p>SEW start samen in 2019 met de andere Drentse corporaties een nieuw woonruimteverdeelsysteem. In 2020 onderzoeken de corporaties of het nieuwe woonruimteverdeelsysteem naast een woonruimteverdeel- en urgentiebeleid ook een gezamenlijk tweede kans beleid kan behelzen. (Prestatieafspraken 2019 en 2020)</p>	<p><b>Woonruimteverdeling</b></p> <p>In 2020 ging het nieuwe woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas van start. Het Tweede kans beleid werd in de werkgroep signaleringen vertaald in een signaleringsprotocol. (Jaarverslag 2019, 2020, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend.</b></p>	7,0
<p><b>Verkoop</b></p> <p>SEW verkoopt in beperkte mate huurwoningen, conform de vastgestelde verkooplijst. In 2022 wordt daaraan toegevoegd dat het om versnipperd bezit gaat of kwalitatief niet-passende woningen. (Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021 en 2022)</p>	<p><b>Verkoop</b></p> <p>Aantallen verkochte woningen:</p> <p>2019: 3 woningen; 2020: 2 woningen; 2021: 2 woningen; 2022: 2 woningen.</p> <p>De woningen stonden op de verkooplijst en werden deels verkocht aan zittende huurders. (Jaarverslag 2019, 2020, 2021, toelichting corporatie)</p>	7,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend.</b>	
<b>Nieuwbouw</b> SEW zoekt in 2019 naar mogelijkheden om buiten de gemeente Eelde/Paterswolde (daar zijn geen locaties) projecten te ontwikkelen. In 2021 en 2022 zijn gemeente en SEW in gesprek over nieuwbouw op de locaties Bladergroenschool, Punthoes en School De Kooi. (Prestatieafspraken 2019, 2020 en 2021)	<b>Nieuwbouw</b> In 2021 werd een plan ontwikkeld voor acht patiowoningen op locatie De Kooi. Er zijn met de gemeente Tynaarlo inmiddels ver gevorderde gesprekken voor de bouw 24 grondgebonden woningen op locatie de Kooi. Ook ligt er een plan voor de bouw van 29 woningen op locatie Bladergroen. Conform de aangenomen motie van de gemeenteraad zal een deel van deze woningen voor senioren bestemd zijn. Op de Punthoeslocatie zal een school gebouwd worden. Wellicht dat een deel van deze locatie bestemd wordt voor sociale woningbouw. (Jaarverslag 2021, toelichting corporatie) <b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend.</b>	7,0
<b>Beoordeling visitatiecommissie</b> De visitatiecommissie oordeelt dat SEW op het terrein van beschikbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De omvang van de kernvoorraad bleef in stand, mede door een zeer beperkte verkoop van woningen. SEW heeft zich aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas en alle nieuwbouwmogelijkheden die zich voordeden onderzocht.		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,0</b>

### Thema 3: Duurzaamheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<b>Energielabels</b> Conform het landelijk energieconvenant hebben de corporatiewoningen in de gemeente eind 2020 gemiddeld een Label B. Voor SEW wordt dit uiteindelijk eind 2021. (Prestatieafspraken 2019, 2020 en 2021)	<b>Energielabels</b> 2019: gemiddeld 1,42 (Label C); 2020 en 2021: gemiddeld 1,40 (Label B); (Jaarverslag 2019, 2020, 2021) <b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend.</b>	7,0
<b>NOM/BENG</b> Nieuwbouw van SEW zijn in 2019 en 2020 in principe NOM-woningen, in 2021 BENG. (Prestatieafspraken 2019, 2020 en 2021)	<b>NOM/BENG</b> In 2019, 2020 en 2021 werd er geen nieuwbouw gepleegd. (Jaarverslag 2019, 2020, 2021))	-
<b>Energetische verbetering</b> SEW voert in 2020 aan 80 woningen energetische verbeteringen uit aan de schil. In 2021/2022 verduurzaamt SEW 24 woningen, die daarmee op een label A/A+ komen. (Prestatieafspraken 2020, 2021 en 2022)	<b>Energetische verbetering</b> De afspraak betrof 24 woningen aan de Fazantweg/Patrijsweg, 32 woningen aan de Nieuwe Akkers (isolatie van daken en vloeren) en 24 woningen Korenbloemweg (kozijnvervanging). In 2019 werden 19 woningen aangepakt. In 2020 werden bij de laatste 24 woningen de kozijnen vervangen. In 2020 heeft daarnaast de aanbesteding plaatsgevonden voor het vervangen en verduurzamen van daken aan 183 woningen in twee complexen in de	8,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>wijk Nieuwe Akkers. Dit gebeurde uiteindelijk in 2021 en 2022</p> <p>In 2020 vond de aanbesteding plaats voor grootschalige verduurzaming en renovatie van nog eens 24 woningen. Deze woningen, aan de Patrijsweg/Leewerikweg/Fazantweg, werden in 2022 verduurzaamd.</p> <p>(Jaarverslag 2019, 2020, 2021, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend. Een tweede pluspunt is toegekend voor de extra inspanningen op het terrein van verduurzaming, met de aanpak van de woningen in de wijk Nieuwe Akkers.</b></p>	
<p><b>Zonnepanelen</b></p> <p>SEW voorziet woningen bij mutatie en op verzoek van zonnepanelen.</p> <p>(Prestatieafspraken 2020)</p>	<p><b>Zonnepanelen</b></p> <p>Gedurende de visitatieperiode werden 345 woningen door WocoZon voorzien van zonnepanelen. Huurders die hier in eerste instantie niet voor kozen, werden tijdens een na-rooiactie alsnog uitgenodigd voor zonnepanelen te kiezen.</p> <p>(Jaarverslag 2019, 2020, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend. Een tweede pluspunt is toegekend voor de extra inspanningen van SEW om huurders te bewegen zonnepanelen te laten plaatsen.</b></p>	8,0
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat SEW als het gaat om duurzaamheid ruim voldoende heeft gepresteerd. SEW heeft de energieprestatie van grote aantallen woningen verbeterd en op verzoek en bij mutatie zonnepanelen aangebracht.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,7</b>

#### Thema 4: Huisvesting bijzondere doelgroepen/wonen en zorg

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Urgentie</b></p> <p>Indien nodig passen de corporaties hun urgentiebeleid aan aan de bepalingen in het nieuwe woonruimteverdeelsysteem.</p> <p>(Prestatieafspraken 2019)</p>	<p><b>Urgentie</b></p> <p>Het urgentiebeleid is, in samenwerking met de acht Drentse Woningcorporaties, via Thuis Kompas geregeld. Het urgentiebeleid is voortdurend in ontwikkeling.</p> <p>(Toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend.</b></p>	7,0
<p><b>Statushouders</b></p> <p>SEW draagt bij aan de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders naar rato van haar aandeel huurwoningen in de gemeente.</p> <p>(Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021 en 2022)</p>	<p><b>Statushouders</b></p> <p>In 2019 huisvestte SEW vier statushouders in één woning. Dit was minder (-8) dan het vastgestelde aandeel van SEW, maar er kwam geen vraag vanuit de gemeente. In 2020 werden door de corporatie vier statushouder en vier nareizigers gehuisvest in drie woningen. SEW huisvestte in 2021 tien statushouders in zes woningen. Met het huisvesten van de nareizigers</p>	7,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>werd aan het aandeel van de corporatie in de gemeentelijke taakstelling voldaan.</p> <p>In 2022 zijn 6 woningen beschikbaar gesteld voor 19 statushouders en zijn 3 nareizigers gearriveerd.</p> <p>(Jaarverslag 2019, 2020, 2021, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend.</b></p>	
<p><b>Aangepaste woningen</b></p> <p>Voor een efficiënte inzet van WMO-middelen communiceren partijen over het beschikbaar houden van aangepaste woningen voor zorgdoelgroepen.</p> <p>(Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021 en 2022)</p>	<p><b>Aangepaste woningen</b></p> <p>SEW reserveerde in alle visitatiejaren een aantal woningen waarin aanpassingen zijn gedaan voor zorgdoelgroepen; hiermee kan een aanzienlijke besparing van WMO-kosten plaatsvinden.</p> <p>(Jaarverslag 2019, 2020, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend.</b></p>	7,0
<p><b>Levensloopgeschikte nieuwbouw</b></p> <p>Nieuwbouw is in principe levensloopgeschikt.</p> <p>(Prestatieafspraken 2019 en 2020)</p>	<p><b>Levensloopgeschikte nieuwbouw</b></p> <p>Er is in 2019 en 2020 geen nieuwbouw gepleegd.</p> <p>(Jaarverslag 2019, 2020)</p>	-
<p><b>Sociale wijkteams</b></p> <p>Corporaties nemen deel aan het overleg van de sociale wijkteams, waarbij zij een signalerende rol hebben vanuit het perspectief 'wonen'.</p> <p>(Prestatieafspraken 2019 en 2020)</p>	<p><b>Sociale wijkteams</b></p> <p>In voorkomende gevallen worden de corporaties betrokken bij het werk van de sociale wijkteams.</p> <p>(Jaarverslag 2019, 2020)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend.</b></p>	7,0
<p><b>Uitstroom</b></p> <p>In 2021 streven gemeente, SEW en Woonborg samen met andere gemeentes en corporaties en zorgpartijen naar afspraken in het kader van de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Partijen werken in 2022 samen met zorgaanbieders op basis van het Uitstroomconvenant WeerThuis.</p> <p>(Prestatieafspraken 2021 en 2022)</p>	<p><b>Uitstroom</b></p> <p>In 2021 is één woning verhuurd aan een cliënt van Cosis, een zorgorganisatie voor mensen met een verstandelijke of psychische beperking. In datzelfde jaar werd het convenant 'Weer Thuis' ondertekend door betrokken gemeentes, woningcorporaties en zorgaanbieders. In dit convenant zijn afspraken vastgelegd die bijdragen tot 'inclusief wonen':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- corporaties stellen voldoende woningen beschikbaar;</li> <li>- zorgorganisaties bieden ondersteuning voor zelfstandig wonen;</li> <li>- gemeenten staan voor de afspraken over regionale spreiding</li> </ul> <p>Daarbij houdt SEW ook voor de draagkracht van een wijk en haar bewoners. Concreet houdt dit in dat de corporaties jaarlijks een vijftal woningen beschikbaar stelt voor dit convenant.</p> <p>In 2022 is één woning is omgeklapt van Cosis naar een huurder. En één woning is verhuurd aan een cliënt van Cosis (uitstroom beschermd wonen). Naar meer woningen was in 2022 geen vraag.</p> <p>(Toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend.</b></p>	7,0



Opgaven	Prestaties	Cijfer
<b>Opgaven wonen en zorg</b> Op initiatief van de corporaties bepalen partijen in 2021 en 2022 de opgave rond wonen en zorg en hoe hieraan invulling gegeven kan worden. (Prestatieafspraken 2021 en 2022)	<b>Opgaven wonen en zorg</b> In dit verband is in 2022 is een Provinciaal onderzoek opgestart. De resultaten hiervan waren aan het eind van de visitatieperiode nog niet beschikbaar. (Toelichting corporatie)	-
<b>Beoordeling visitatiecommissie</b> De visitatiecommissie oordeelt dat SEW op het thema huisvesting bijzondere doelgroepen/wonen en zorg ruim voldoende heeft gepresteerd. SEW heeft bijgedragen aan een urgentieregeling en aan de gemeentelijke taakstelling met betrekking tot statushouders. Aangepaste woningen werden beschikbaar gehouden voor zorgdoelgroepen en waar nodig werd de samenwerking gezocht met de sociale wijkteams. Gemeente en corporaties kwamen een convenant Weet thuis overeen.		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,0</b>

### Thema 5: Leefbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<b>Wijkschouwen</b> Partijen organiseren gezamenlijk wijkschouwen. (Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021 en 2022)	<b>Wijkschouwen</b> Vanwege corona kon een aantal jaren geen wijkschouw plaatsvinden. De wijkschouw van eind 2021 werd uiteindelijk verplaatst naar 2022. Gemeente, politie, maatschappelijk werk, Neie Noaber, de HBV E/P en SEW waren hierbij aanwezig. (Jaarverslag 2021, toelichting corporatie) <b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend.</b>	7,0
<b>Vroegsignalering</b> Partijen zetten in op het voorkomen van schuldenproblematiek. In 2019 is er een pilot Vroegsignalering. De pilot wordt verplaatst naar 2020. In 2021 komen partijen overeen afspraken te maken om Vroegsignalering vorm te geven. In 2022 wordt afgesproken een convenant op te stellen. (Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021 en 2022)	<b>Vroegsignalering</b> Begin 2022 is de overeenkomst Vroegsignalering ondertekend. Sinds februari geeft SEW conform de werkafspraken huurachterstanden door aan de gemeente. In september 2022 heeft een tussenevaluatie plaatsgevonden. (Toelichting corporatie) <b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend.</b>	7,0
<b>Overlastbestrijding</b> Corporaties leveren personele inzet op leefbaarheid en overlastbestrijding. ( 2019, 2020, 2021 en 2022)	<b>Overlastbestrijding</b> SEW, maatschappelijk werk en politie werken samen bij overlastzaken. Deze samenwerking heeft als voorbeeld gediend voor het gemeentelijke Meldpunt overlast. Er wordt, als dat nodig is, samengewerkt met de wijkagent en Cosis. In 2022 hebben medewerkers van SEW een training overlast gevolgd. De samenwerking met maatschappelijk werk en politie werd gecontinueerd. (Jaarverslag 2019, 2020, 2021, toelichting corporatie) <b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend.</b>	7,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><b>Netwerk OGGZ/sociale wijkteams</b></p> <p>De corporaties participeren in het netwerk OGGZ en de sociale wijkteams en hebben een signalerende functie vanuit het perspectief 'wonen'.</p> <p>(Prestatieafspraken 2019, 2020, 2021 en 2022)</p>	<p><b>Netwerk OGGZ/sociale wijkteams</b></p> <p>In 2019 t/m 2022 participeerde SEW in het netwerk OGGZ. In voorkomende gevallen wordt SEW door de sociale wijkteams benaderd; bij dreigende huisuitzettingen benadert SEW de sociale wijkteams. (Jaarverslag 2019, 2020, 2021, toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend.</b></p>	7,0
<p><b>Buurtbemiddeling</b></p> <p>Partijen onderzoeken in 2022 de mogelijkheden om in Tynaarlo buurtbemiddeling in te zetten.</p> <p>(Prestatieafspraken 2022)</p>	<p><b>Buurtbemiddeling</b></p> <p>In juni 2022 is door de gemeente opdracht verstrekt aan Neie Naober om buurtbemiddeling op te starten. SEW en Woonborg dragen financieel bij. Begin 2023 werd het convenant ondertekend.</p> <p>(Toelichting corporatie)</p> <p><b>Voor het volledig voldoen aan de prestatieafspraken is een pluspunt toegekend. Voor de inspanningen die SEW zich heeft getroost om het convenant te realiseren heeft is een tweede pluspunt toegekend.</b></p>	8,0
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat SEW als het gaat om leerbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. SEW heeft na corona de wijkschouw nieuw leven ingeblazen en er is een convenant Vroegsignalering gekomen. Waar nodig werd samengewerkt met de sociale teams en de OGGZ. Met name door de inspanningen van SEW werd een <b>convenant Buurtbemiddeling gerealiseerd.</b></p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,2</b>

## Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO<sub>2</sub>-uitstoot af, stimuleren we het overgebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO<sub>2</sub>-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.  
Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)  
K.v.K. nr. 24316726

**W** [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)



Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam  
Nederland

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)

**W** [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)

***Sound analysis, inspiring ideas***