



Stichting Eelder Woningbouw

Visitatierapport



Utrecht, december 2011

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer F.T. de Groot RB (voorzitter)
De heer P. van Achteren BLL (secretaris)

Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

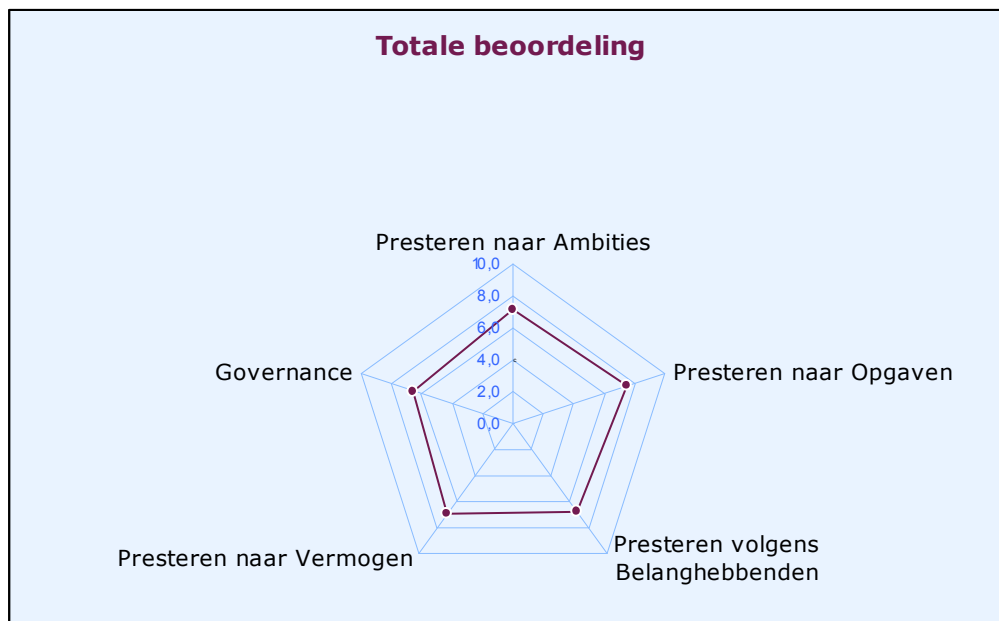
Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In april 2011 heeft Stichting Eelder Woningbouw (verder ook: SEW) te Paterswolde (gemeente Tynaarlo) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties voor kleine corporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen september en december 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 26 oktober 2011.

Stichting Eelder Woningbouw wordt gewaardeerd met het eindcijfer 7,0.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,1
Presteren naar Opgaven	7,5
Presteren volgens Belanghebbenden	6,8
Presteren naar Vermogen	6,9
Governance	6,6
Gemiddelde score	7,0

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. Gemiddeld genomen beoordeelt de commissie SEW met een ruim voldoende. In deze samenvatting presenteert de commissie een overzicht van de beoordelingen, in de navolgende hoofdstukken wordt dieper ingegaan op de afzonderlijke onderdelen

Presteren naar Ambities

Gemiddeld genomen presteert SEW op het onderdeel *Presteren naar Ambities* ruim voldoende. Voor dit hoofdstuk is het Beleidsplan 2007 – 2010 van de corporatie leidend geweest. In dit plan zijn de ambities van de corporatie geformuleerd passend bij de BBSH-prestatievelden. De commissie constateert dat de activiteiten van de corporatie ruim voldoende bijdragen aan de realisatie van de geformuleerde ambities.

Voor de onderdelen *huisvesting van de primaire doelgroep, kwaliteit woningen en woningbeheer, huisvesting doelgroep d.m.v. specifieke aanpassingen* presteert de corporatie (afgerond) volgens de norm. Op de onderdelen *(des-)investeren in vastgoed en kwaliteit van wijken en buurten* is de commissie van oordeel dat de corporatie boven de norm presteert.

Presteren naar Opgaven

De opgaven voor het werkgebied van SEW zijn vastgelegd in het Woonplan 2005 - 2010. Het Woonplan voorziet in prestatieafspraken tussen de gemeente Tynaarlo, Woonborg en SEW. De commissie is van oordeel dat de corporatie op het onderdeel *Presteren naar Opgaven* (afgerond) goed presteert. Het *huisvesten van de primaire doelgroep, (des-)investeren in vastgoed en kwaliteit van wijken en buurten* worden door de commissie (afgerond) als goed beoordeeld. De omvang van de kernvoorraad, betaalbaarheid, gerealiseerde nieuwbouw, herstructurering dragen positief bij aan dit oordeel. De onderdelen *kwaliteit woningen en woningbeheer en huisvesting doelgroep d.m.v. specifieke aanpassingen* beoordeelt de commissie als ruim voldoende. De commissie stelt in algemene zin dat de corporatie op die terreinen voldoet aan de geformuleerde opgaven.

Presteren volgens Belanghebbenden

De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van SEW. Zij waarderen de inzet van de corporatie in de gemeente en beoordelen (afgerond) alle prestatievelden als ruim voldoende.

Presteren naar Vermogen

De commissie beoordeelt het *presteren naar vermogen* als ruim voldoende. De beoordeling is opgebouwd uit beoordelingen voor de onderdelen: financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en vermogensinzet. Deze onderdelen zijn weer onderverdeeld in subonderdelen. Op vrijwel alle onderdelen komt de commissie tot de conclusie dat de corporatie met een beoordeling ruim voldoende, volgens de normering presteert. Het onderdeel *doelmatigheid* wordt door de lage kostenratio's door de commissie boven de norm gewaardeerd. Een score onder de norm ontvangt de corporatie voor het onderdeel *Treasurymanagement*. Aan deze lagere waardering ligt een aangetrokken lening van voor de visitatieperiode ten grondslag. De lening heeft een hoge liquiditeitsperiode over een lange periode tot gevolg.

Governance

Tot slot het prestatieveld Governance. De *externe legitimatie* en de *besturing* beoordeelt de commissie (afgerond) als ruim voldoende. Het onderdeel *intern toezicht* wordt door de commissie als voldoende beoordeeld, waarbij de commissie ruimte ziet voor verdere verbeteringen. De verbeteringen betreffen de onderwerpen: de samenstelling van de RvC en de toepassing van de Governancecode.

Recensie

De SEW is een corporatie met even onder de duizend woningen. Werkzaam in het landelijke gebied Noord-West Drenthe vlak onder de stad Groningen, presenteert zij zich als een sterk verankerde corporatie. Door haar ontstaan als sociaal huisvester voor het personeel van de vlieghaven Eelde en de Rijksluchtvaartschool is de corporatie van oudsher goed ingebed in de lokale gemeenschap.

De corporatie richt haar activiteiten op de kernen Eelde en Paterswolde, welke onderdeel uitmaken van de gemeente Tynaarlo. De corporatie speelt in de gemeente op het strategische niveau een actieve rol, dat blijkt onder meer uit de participatie bij het opstellen van het Woonplan en de uitwerking daarvan naar prestatieafspraken. De corporatie streeft naar de realisatie van de gemaakte afspraken en toont zich daarin betrouwbaar, ondernemend en doelmatig. De corporatie investeert veel in haar bestaande bezit en zowel de betaalbaarheid, de onderhoudstoestand en de leefbaarheid steken positief af. De corporatie toont momenteel haar kwaliteit op het gebied van herstructurering (verbetering bestaand bezit) in de wijk Nieuwe Akkers, waar sprake is van vervangende nieuwbouw van twee flats, groot onderhoud aan bijna tweehonderd grondgebonden woningen en herinrichting van de openbare ruimte.

Met haar belanghebbenden onderhoudt de corporatie over het algemeen een goede relatie. Met de gemeente Tynaarlo is de relatie gedurende de visitatieperiode goed en intensief, zoals ook blijkt uit de samenwerking bij wijkvernieuwing in de Nieuwe Akkers, waar de corporatie de regie voert. Waar in het verre verleden de relatie van beide kanten weleens als moeizaam werd ervaren, zijn de corporatie en de gemeente erin geslaagd dit tij te keren. SEW onderhoudt intensieve contacten met haar huurdersorganisatie. Zij omschrijven de relatie als heel open en meedenkend. Zowel de huurders als de gemeente geven aan dat de corporatie slechts een enkele keer iets pro-actiever mag zijn, maar alomtorend heerst de tevredenheid over het functioneren van de corporatie.

In de afgelopen anderhalf jaar is een inhaalslag gemaakt op beleids- en procesgebied. Onder meer heeft een inhaalslag plaatsgevonden op het gebied van de ICT, het opnieuw inrichten en beschrijven van de administratieve organisatie en interne controle, zodat de werkorganisatie en de raad van commissarissen (RvC) in toenemende mate langs vastgelegde lijnen kan functioneren en toetsen. De activiteiten van de corporatie om te verbeteren zijn duidelijk zichtbaar in het jaarverslag 2010, dat - in tegenstelling tot de eerdere jaarverslagen - in een open sfeer en verklarende geest is geschreven. Het proces van professionalisering is echter nog niet geheel afgerond; er kan explicieter (meetbaar) worden vastgelegd en gevolgd worden.

De SEW kent voorts de dilemma's van een kleine werkorganisatie, zoals bij de omvang van de RvC en bij functiescheiding zichtbaar worden. Zij is zich hiervan bewust en zoekt steeds naar compensabele maatregelen om het risico te beheersen. Samengevat is de SEW een actieve, zich verder professioneel ontwikkelende corporatie met behoud van de kleinschalige charme en lokale inbedding, zich bewust zijnde van haar belangrijke taken op volkshuisvestelijk gebied.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Stichting Eelder Woningbouw en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Stichting Eelder Woningbouw	11
1.3 Het werkgebied	11
1.4 Leeswijzer	12
2 Presteren naar Ambities	13
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	14
2.3 Conclusies en motivatie	14
3 Presteren naar Opgaven	17
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	17
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	18
3.3 Conclusies en motivatie	18
4 Presteren volgens Belanghebbenden	23
4.1 De belanghebbenden van Stichting Eelder Woningbouw	23
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	24
4.3 Conclusies en motivatie	24
5 Presteren naar Vermogen	27
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	27
5.2 Conclusies en motivatie	27
6 Governance	31
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	31
6.2 Conclusies en motivatie	31
7 Integrale scorekaart	35
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	37
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	39
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	45
Bijlage 4 Definities	47
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	51

1 Stichting Eelder Woningbouw en het werkgebied

1.1 De visitatie

In april 2011 heeft Stichting Eelder Woningbouw (hierna ook: SEW) te Paterswolde (gemeente Tynaarlo) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties voor kleine corporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen september en december 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 26 oktober 2011. De visitatiecommissie bestond uit de heer F.T. de Groot RB (voorzitter) en de heer P. van Achteren BLL (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie SEW de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren te kijken wat belanghebbenden in de toekomst van SEW verwachten. De visitatie betreft de periode 2007 tot en met 2010. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Stichting Eelder Woningbouw

SEW is opgericht in 1917. Het aantal woningen van de bedraagt 948, 16 garages en een kantoor met een werkplaats. SEW is werkzaam in de kernen Eelde en Paterswolde die deel uitmaken van de gemeente Tynaarlo. In de gemeente zijn twee andere corporaties werkzaam, te weten Woonborg uit Vries en Woonconcept uit Meppel. Beide corporaties hebben geen bezit in de kernen Eelde en Paterswolde.

Eind 2010 telde SEW acht medewerkers, waarvan vijf fulltime en drie parttime. In totaal vertegenwoordigen zij 6,7 fte. De leiding van de corporatie berust bij een eenhoofdig directiebestuur. Het interne toezicht bestaat uit drie leden, waarvan één lid op voordracht van de huurders in de raad van commissarissen (RvC) zitting heeft.

1.3 Het werkgebied

Het statutaire werkgebied van SEW bestaat uit de gemeenten Aa en Hunze, Assen, Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen, Hogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Noordenveld, Westerveld, de Wolden en Tynaarlo.

Het woningbezit van de corporatie is gesitueerd in de dubbelkern Eelde-Paterswolde welke deel uitmaakt van de gemeente Tynaarlo. In Eelde-Paterswolde wonen, ten tijde van het opstellen van het woonplan 2005 - 2010, circa 10.650 personen in 4.600 woningen. Het oorspronkelijke esdorp Eelde en het ontginningsdorp Paterswolde zijn in de loop der tijd aan elkaar gegroeid met de dubbelstructuur Hoofdweg-Hoiweg als centrale dorpsas.

Van het bezit van de corporatie is 99 procent naoorlogs. Er zijn nog zeven woningen van voor 1940. Er zijn 633 grondgebonden woningen en 315 gestapelde woningen tot maximaal vier bouwlagen. Het aantal specifieke seniorenwoningen en appartementen bedraagt 234, en de corporatie heeft 29 specifieke starterswoningen. Een aantal kleinere seniorenwoningen uit de zestiger jaren wordt grotendeels toegewezen aan starters.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 5 in, dat wil zeggen een corporatie met een gemiddeld profiel. Wanneer SEW wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 122 corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport is ingedeeld naar de onderdelen waarop de woningcorporatie is beoordeeld. Daarbij zijn de vastgestelde onderdelen:

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van SEW in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

Als primaire taak voor SEW is in het beleidsplan geformuleerd de zorg voor passende huisvesting van kwetsbare groepen in de Eelder en Paterswoldse samenleving: huishoudens met een laag inkomen, starters, ouderen, gehandicapten, psychiatrische patiënten, asielzoekers, dak- en thuislozen, et cetera.

SEW heeft in het beleidsplan haar missie als volgt verwoord:

'De SEW biedt als professionele en klantgerichte organisatie een brede groep klanten woonplezier door keuzemogelijkheden op basis van een sterke vastgoedportefeuille.'

In de bijbehorende toelichting geeft SEW aan dat zij met deze missie nadrukkelijk kiest voor verbreding van haar activiteiten. Zij merkt voorts op een vastgoedorganisatie te zijn en te blijven met een duidelijke meerwaarde. De corporatie wil meer zijn dan een intermediair in woondiensten. De corporatie geeft aan alles in het werk te stellen om een kwalitatief hoogwaardige en goed renderende woningportefeuille te ontwikkelen. Hiermee wil SEW haar klanten aantrekkelijke keuzemogelijkheden bieden. Mogelijkheden waarmee de corporatie nog meer invulling kan geven aan de woonwensen van klanten.

De corporatie geeft uitvoering aan de missie vanuit de volgende visie:

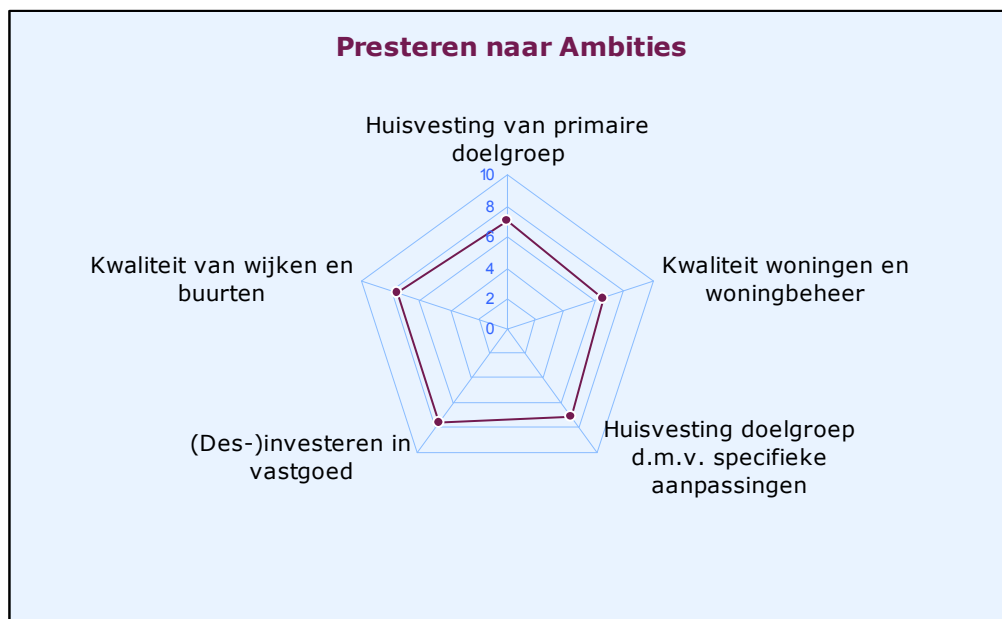
'Ruimte voor klanten, ontwikkeling door ondernemen.'

Vanuit het beleidsplan 2007 - 2010 volgen enkele strategische keuzes, die de ambities van SEW voor die periode vormen. De ambities worden gevat onder de volgende kopjes:

- Nieuwbouw verwerven en ontwikkelen;
- Deel van de goedkope woningvoorraad toegankelijk maken voor starters;
- Woonruimte en diensten voor wonen en zorg;
- Versterking samenwerkingspositie;
- Hoogwaardiger dienstverlening;
- Komen tot prestatieafspraken;
- Vaststellen voorraadbeleid.

De ambities zoals door SEW vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de vastgestelde prestatievelden. In bijlage 5 is deze onderverdeling nader uiteengezet.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,5
Huisvesting doelgroep door middel van specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	7,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5
Gemiddelde score	7,1

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,1.

In dit gemiddelde cijfer komt tot uitdrukking dat SEW over het algemeen haar ambities waarmaakt. Zij scoort op de verschillende onderdelen op of rond de ruim voldoende norm, die gevormd wordt door haar eigen geformuleerde ambities. Op de onderdelen *(des-)investeren in vastgoed* en *kwaliteit van wijken en buurten* komt de commissie tot scores boven deze norm en op het onderdeel *kwaliteit van woningen en woningbeheer* net onder de norm.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De gemiddelde huurprijs bedraagt 66 procent van de maximaal redelijke huurwaarde in 2010. In de zelfevaluatie omschrijft SEW het als haar ambitie om dit naar 70 procent te brengen; deze ambitie geldt niet over de volledige periode die de visitatie beslaat. Nieuw op te leveren woningen worden boven 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs verhuurd, om het genoemde streven te bereiken. De commissie is hierover positief.

De corporatie heeft geen specifieke eigen ambitie geformuleerd omtrent de beschikbaarheid van woningen. Wel benoemt de corporatie als primaire taak het huisvesten van kwetsbare groepen, waaronder mensen met een laag inkomen. De woningvoorraad van de corporatie past naar oordeel van de commissie daarbij. Anno 2010 behoort bijna 91 procent van de voorraad tot de categorieën goedkoop en betaalbaar, en ruim 98 procent van het bezit behoort tot de categorie waarvoor huurtoeslag ontvangen kan worden.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6,5.

De corporatie heeft zich ten aanzien van dit prestatieveld onder meer voorgenomen om een Strategisch Voorraadbeleid (SVB) te ontwikkelen in 2007, zo staat beschreven in het beleidsplan. In deze planperiode is ervoor gekozen om de ontwikkeling van het SVB in de tijd te verschuiven naar 2012. Achtergrond bij dit besluit was dat de corporatie de behoefte heeft om de ontwikkeling van het beleid in eigen beheer te doen om zo zelf een volledig en adequaat beeld van haar bezit te krijgen. Naar eigen zeggen is dit beeld er wel, maar nog niet expliciet vastgelegd. Als het beleid in 2007 klaar had moeten zijn, had het uitbesteed moeten worden aan een externe partij. De overige ambities op het gebied van kwaliteit worden naar oordeel van de commissie waargemaakt. Het gehele project Nieuwe Akkers staat in het teken van een kwaliteitsimpuls aan het gebied. Als één van de kernwaarden noemt SEW Klantgericht. Belanghebbenden beoordelen de corporatie ook als zodanig, zo heeft de commissie teruggehoord in de diverse gesprekken. De commissie is alles overziend positief over de activiteiten van de corporatie op dit terrein. De reden voor het vooruitschuiven van het voorraadbeleid is naar oordeel van de commissie plausibel, maar levert toch een score op nipt onder de norm, daar de prestatie wel achterblijft bij hetgeen voorgenomen is.

Huisvesting doelgroepen d.m.v. specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

In het beleidsplan heeft de corporatie vastgelegd dat zij senioren en mensen die zorg nodig hebben wil ondersteunen, bij het zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De corporatie wil dit stimuleren door voldoende aanbod van seniorenwoningen op een strategische plaats, maar ook met dienstverlening op het gebied van zorg en welzijn. Iedere door SEW nieuw te bouwen woning dient dan ook levensloop bestendig te zijn. De commissie stelt vast dat de corporatie in de visitatieperiode aan de genoemde ambitie heeft gewerkt. Zo is er in 2010 in de wijk Nieuwe Akkers een portiekflat gesloopt en daarvoor in de plaats zijn elf levensloopbestendige seniorenwoningen gebouwd (zie bijlage 5). Het pand is strategisch gunstig gelegen voor senioren onder meer doordat er een supermarkt in de buurt is. In datzelfde jaar zijn ook twee levensloopbestendige woningen opgeleverd aan de Zevenhuizerweg. Bewoners kunnen gebruik maken van zorgverlening via Zorggroep Drenthe. De commissie stelt vast dat de corporatie op dit terrein handelt en presteert naar de geformuleerde ambitie.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

Als een van de strategische keuzes in het beleidsplan noemt SEW het verwerven en ontwikkelen van nieuwbouw.

In de toelichting geeft de corporatie aan dat de herstructurering van de Nieuwe Akkers voor SEW de komende jaren de belangrijkste taak is. Het verwerven en ontwikkelen van nieuwbouwprojecten op andere locaties is een belangrijk onderdeel van deze herstructurering, zowel uit het oogpunt van (tijdelijke) herhuisvesting als uit oogpunt van financiële belangen. Beschikbaarheid van bouwgronden is daarbij een voorwaarde. De corporatie is erin geslaagd over de periode van de visitatie haar bezit uit te breiden: van 927 huurwoningen in 2007 tot 948 in 2010. De corporatie is daarover positief, zeker gezien de positieve realisatieindex in de meest recente CiP-gegevens: 0,75 tegenover 0,56 als landelijk resultaat. Daarbij merkt de commissie op dat de index negatief wordt beïnvloed door een vertraagde productie van twee woningen op een totaal van 54 gerealiseerde woningen. Ook wat betreft de verkoop van woningen behaalt de corporatie over de visitatieperiode haar doelen. Het doel om gemiddeld drie woningen per jaar te verkopen wordt ruimschoots gehaald met een totale verkoop over de periode 2007 - 2010 van twintig woningen. De visitatiecommissie is positief over de activiteiten van SEW in relatie tot haar ambities en dat komt tot uiting in een score boven de norm.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

De corporatie geeft in haar beleidsplan aan dat de herstructurering van de Nieuwe Akkers de belangrijkste taak is voor de corporatie. In de activiteiten herkent de commissie dat de wijk Nieuwe Akkers ook als prioriteit behandeld wordt. In 2009 stelden SEW en de gemeente Tynaarlo de nota van uitgangspunten voor de wijkvernieuwing van de Nieuwe Akkers vast. Het wijkvernieuwingsplan omvat drie deelplannen: de vervangende nieuwbouw van twee flats, groot onderhoud aan 182 grondgebonden woningen en herinrichting van de openbare ruimte. De wijkvernieuwing is over een periode tot 2018 verspreid in verband met de financiële capaciteit van de corporatie. Op onderdelen is al ingelopen op deze planning bijvoorbeeld door een verbeterde afstemming met de initiële onderhoudsplanning.

3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van SEW in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Het statutaire werkgebied van SEW bestaat uit de gemeenten Aa en Hunze, Assen, Borger-Odoorn, Coevorden, Emmen, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Noordenveld, Westerveld, de Wolden en Tynaarlo. Binnen dit werkgebied focust Stichting Eelder Woningbouw zich op de dubbelkern Eelde-Paterswolde, die onderdeel uitmaakt van de gemeente Tynaarlo.

In 2004 is in projectgroepverband tussen de gemeente Tynaarlo en de corporaties Woonborg en SEW gewerkt aan het opstellen van een woonplan. Dit plan met als titel Woonplan 2005 - 2010, werd definitief in 2006. Op basis van de in het Woonplan aangegeven beleidskaders zijn in 2008 prestatieafspraken gereed gekomen over onder andere de samenwerking bij toekomstige nieuwbouw en herstructurering van bestaande woonbuurten.

In het Woonplan zijn onder meer de volgende afspraken vastgelegd:

In het Woonplan wordt aangegeven dat er een kwalitatieve discrepantie is tussen vraag en aanbod. Door voortgaande vergrijzing (toename 55-plusser 2005-2015: 15 procent) en de actuele woningbehoefte onder ouderen is er een tekort aan seniorenwoningen. Voorts wordt aangegeven dat door gebrek aan doorstroming, naast het tekort aan seniorenwoningen op korte termijn, ook sprake is van een tekort aan woningen voor starters. Op grond van de woningmarktanalyses dient te worden gestreefd naar uitbreiding van de voorraad levensloopbestendige/voor ouderen geschikte woningen met vijfhonderd in de huursector en 250 in de koopsector. Deze opgave is niet naar woningcorporatie gespecificeerd.

Ten aanzien van de woningvoorraad sociale huursector wordt aangegeven dat het woningaanbod in de totale sociale huursector in de gemeente Tynaarlo in 2007 circa 2.200 woningen telt (circa 17 procent van het woningaanbod in de gemeente). Vrijwel de gehele voorraad behoort tot de kernvoorraad. Op basis van de woningbehoefteramingen uit het woonplan dient het aanbod in de sociale sector zich op langere termijn te stabiliseren op het huidige niveau rond 2.200 woningen. Op korte termijn kan tijdelijke verruiming van het aantal huurwoningen bijdragen aan de huisvesting van starters en middeninkomens, omdat door de gestegen koopprijzen de instroommogelijkheden voor deze groepen onder druk staan. Tijdelijke verruiming kan ook de voortgang van herstructurering stimuleren. Op het moment dat de spanning op de huurwoningmarkt afneemt, kunnen deze woningen worden verkocht als goedkope koopwoningen voor starters en huishoudens in de lagere inkomensgroepen.

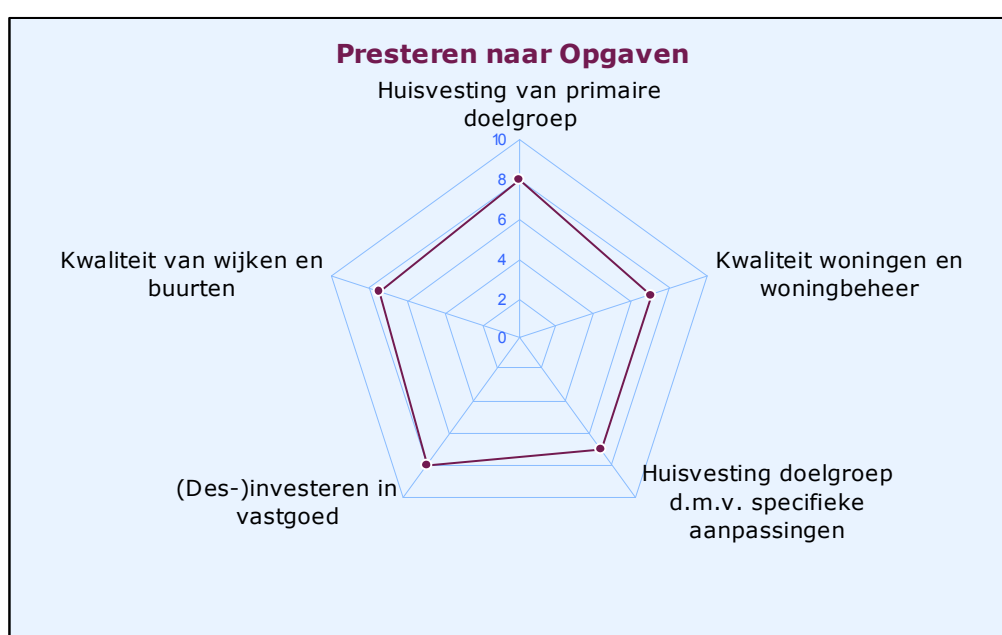
Voorts herkent de commissie in het Woonplan afspraken als:

- Per 1 januari 2007 hebben Woonborg en SEW circa 350 woningen gelabeld voor verkoop. De verkoop zal mutatiegericht plaatsvinden. Op basis van ervaringen sinds 2000 betekent dat een gemiddelde verkoop van 15 woningen per jaar. Om de ambitie binnen 10 – 15 jaar te realiseren is versnelling gewenst;

- De corporaties zorgen voor het in goede staat houden van de bouw- en woontechnische kwaliteit van hun woningen door het verrichten van aanpassingen, het renoveren van woningen, regulier planmatig onderhoud en groot onderhoud. Hierbij wordt gericht aandacht besteed aan duurzaam bouwen en wonen en levensloop bestendig bouwen;
- Specifiek voor Eelde-Paterswolde/SEW: Herstructurering Nieuwe Akkers;
- Inzet voor sociale en fysieke leefbaarheid.

De commissie heeft relevante onderwerpen uit het Woonplan gebruikt als referentie bij de beoordeling van de feitelijke prestaties van de corporatie (zie bijlage 5).

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	8,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0
Huisvesting doelgroep d.m.v. specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	8,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5
Gemiddelde score	7,5

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,5.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Bij de beoordeling van dit prestatieveld heeft de commissie gekeken naar de onderwerpen *beschikbaarheid*, *betaalbaarheid* en *bevorderen eigen woningbezit*.

Het aantal huurwoningen dient stabiel te blijven op de lange termijn, maar mag op de korte termijn wel wat stijgen, zo staat beschreven in de prestatieafspraken. Dat is terug te zien in de ontwikkeling van de woningvoorraad van SEW. Sinds 2007 is een lichte groei te zien van het aantal woningen in bezit: 927 tot 948 in 2010. De commissie is positief over de ontwikkeling van de voorraad en acht deze meer dan passend bij de afspraken in het Woonplan. Het Woonplan voorziet niet in specifieke afspraken over de betaalbaarheid van het woningbezit. In het jaarverslag over 2010 is zichtbaar dat de gemiddelde huurprijs 66 procent van de maximaal redelijke huurwaarde in 2010 bedraagt. In 2009 zaten corporatie uit de referentiecategorie op 68,2 procent en was het landelijk gemiddelde 71,5 procent. De commissie herkent dat de huurprijs zich ontwikkelt in de richting van de 70 procent. In 2007 was het percentage nog 63,9 procent. De commissie constateert dat de voorraad van SEW betaalbaar is. Ten aanzien van het bevorderen eigen bezit merkt de commissie op dat de corporatie er de afgelopen jaren in slaagt woningen te verkopen. In de periode 2007 – 2010 zijn twintig woningen verkocht. Afgezet tegen de gemiddelde verkoop vanaf 2000 en in relatie tot de omvang van het bezit van Woonborg is de commissie positief over deze verkoopaantallen. Ook vanuit de CiP-gegevens 2009 blijkt dat SEW goed presteert op het gebied van verkoop.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Bij de beoordeling van dit prestatieveld heeft de commissie gekeken naar de onderwerpen *woningkwaliteit*, *kwaliteit dienstverlening* en *energie en duurzaamheid*. In de prestatieafspraken is de volgende passage opgenomen: de corporaties zorgen voor het in goede staat houden van bouw- en woontechnische kwaliteit van hun woningen door het verrichten van aanpassingen, het renoveren van woningen, regulier planmatig onderhoud en groot onderhoud. Hierbij wordt gericht aandacht besteed aan duurzaam bouwen en wonen en levensloopbestendig bouwen. De commissie is positief over de woningkwaliteit. De CiP-gegevens 2010 laten zien dat het gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen 138 is. Afgezet tegen gemiddelde van de referentiegroep (139) en landelijk (130) presteert de corporatie naar verwachting. Voor de kwaliteit van de dienstverlening zijn geen specifieke afspraken gemaakt. Vanuit de gesprekken met belanghebbenden heeft de commissie het beeld dat de dienstverlening op orde is. De tevredenheid over de dienstverlening wordt bevestigd door de waardering van 7,4 door de bewoners bij het project van wijkvernieuwing Nieuwe Akkers. In de afgelopen vier jaar is er slechts één zaak aan de huurcommissie voorgelegd. De corporatie is daar in het gelijk gesteld. De commissie neemt dit als positieve indicator mee over de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening. Voorts weegt de commissie positief mee dat de corporatie beschikt over een Sociaal Statuut bij ingrijpende woningverbetering. De activiteiten van de corporatie op het gebied van *energie en duurzaamheid* worden gestuurd door afspraken in het Beleidsplan Duurzaam Bouwen Gemeente Tynaarlo en de prestatieovereenkomst Energie 2007 - 2013 Provincie Drenthe. Alle woningen van de corporatie hebben een energielabel. Als doelstelling is benoemd dat er in 2013 geen woningen meer zijn met een F of G label en dat het gemiddeld energielabel C is. Eind 2010 was ruim 43 procent van het bezit groen (labelcategorieën A tot en met C) tegenover 39% procent in 2008. Het percentage woningen met een label F of G is in het jaar 2010 gedaald van bij 30 procent naar 26,8 procent. De corporatie heeft nog ruim twee jaren om aan de geformuleerde opgave te voldoen.

Huisvesting doelgroepen d.m.v. specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Ten aanzien van de bijzondere doelgroepen zijn afspraken gemaakt in het Woonplan. De afspraken richten zich onder meer op het uitbreiden van de voorraad (levensloopbestendige) woningen geschikt voor ouderen met vijfhonderd. De corporatie heeft daar de afgelopen periode naar gepresteerd. In de periode 2007 - 2010 heeft de corporatie 67 woningen opgeleverd, die alle geschikt zijn voor bewoning door ouderen. Uit de CiP-gegevens 2010 komt naar voren dat het aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen 23,7 procent is ten opzichte van de totale voorraad. De corporatie overstijgt daarmee ruimschoots de prestaties van de referentie en landelijke vergelijkingsgroep die respectievelijk 16,4 procent en 15,0 procent halen. Ook het aandeel toegankelijke nultredenwoningen overstijgt met 34,3 procent de vergelijkingsgroepen (28,0 procent). In totaal heeft de corporatie 223 woningen voor ouderen en gehandicapten en 322 toegankelijke nultredenwoningen. De commissie spreekt hier haar waardering over uit. Voorts heeft de corporatie samenwerkingsverbanden met relevante zorg- en dienstverlenende organisaties. Zo werkt de corporatie samen met het WMO-loket en cliëntondersteunende organisaties in de gemeenten Aa en Hunze, Assen en Tynaarlo. Daartoe is een convenant ondertekend. De corporatie zet zich ook in voor mensen met een verslaving, zo is vastgelegd in het Convenant tijdelijke verhuur aangepaste woningen. Dit betreft een samenwerkingsverband met de Stichting Verslavingszorg Noord Nederland en Promens Care. De afgelopen periode heeft SEW acht mensen gehuisvest die begeleid worden door Promens Care.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Bij de beoordeling van dit prestatieveld heeft de commissie gekeken naar de onderwerpen *nieuwbouw*, *sloop/samenvoeging*, *verkoop*, *verbetering bestaand bezit* en *maatschappelijk vastgoed*. De commissie stelt vast dat de corporatie op dit prestatieveld ruimschoots aan de opgaven voldoet. SEW heeft in de periode 2007 - 2010 67 woningen gerealiseerd. De commissie is van oordeel dat de corporatie daarmee zeer overtuigend invulling geeft aan hetgeen in het Woonplan omschreven staat: op de lange termijn de voorraad stabiliseren, maar dat op de korte termijn tijdelijke verruiming van het aantal huurwoningen kan bijdragen aan huisvesting van starters en middeninkomens en de voortgang van herstructurering stimuleren. Herstructurering (verbetering bestaand bezit) is één van de belangrijkste opgaven van de corporatie op dit moment. In de wijk Nieuwe Akkers is een wijkvernieuwingsplan in uitvoering genomen, dat drie deelplannen omvat: de vervangende nieuwbouw van twee flats, groot onderhoud aan de 182 grondgebonden woningen en herinrichting van de openbare ruimte. De corporatie is het afgelopen jaar iets ingelopen op de planning van het project. De commissie weegt dit positief mee in de beoordeling van dit prestatieveld. De corporatie voldoet voorts ruimschoots aan de afspraken en/of voornemens omtrent de verkoop en sloop van woningen (zie bijlage 5).

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

Bij de beoordeling van dit prestatieveld heeft de commissie voor zover relevant gekeken naar de onderwerpen *leefbaarheid, vitale wijken & buurten* en *sociale stijging en emancipatie*. De commissie is van oordeel dat de corporatie hier iets beter presteert dan de norm. De commissie stelt vast dat de corporatie werkt vanuit drie kernbegrippen: schoon, heel en veilig. Ten behoeve van de veiligheid (leefbaarheid) heeft de corporatie met een groot aantal partijen samen een *hennepconvenant* afgesloten. Tevens participeert de corporatie in het Meldpunt Overlast dat is 2009 in het leven is geroepen en neemt SEW deel aan het OGGZ netwerk (Openbare Geestelijke Gezondheidszorg). In 2011 wordt een convenant ondertekend gericht op het actief reageren op probleemgevallen. Ten behoeve van de kwaliteit van wijken en buurten in het algemeen hanteert de corporatie een pro-actief beleid op het gebied van huurachterstanden. In de afgelopen vier jaren hebben zich geen huisuitzettingen voorgedaan. De activiteiten zijn passend bij de opgaven die er in het werkgebied zijn. De commissie spreekt haar waardering uit voor de vele activiteiten van de corporatie van de omvang op het gebied van leefbaarheid onderneemt, bijvoorbeeld de participatie in diverse overlegstructuren die zorgen voor een vitale omgeving.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van SEW.

4.1 De belanghebbenden van Stichting Eelder Woningbouw

Huurdersorganisatie

Regelmatig voert SEW overleg met de Huurders Belangen Vereniging (HBV) over actuele onderwerpen. Het betreft hier zaken zoals de jaarlijkse huurverhoging, nieuwbouw, onderhoud, verkopen huuraanpassing bij woningverbetering en herstructureringsplannen. Ook de leefbaarheid en veiligheid in Eelde-Paterswolde komen aan de orde. Met individuele bewoners en bewonersgroepen wordt overleg gevoerd over zaken als (groot)onderhoud, woningverbetering tegen huurverhoging en andere voor bewoners relevante zaken.

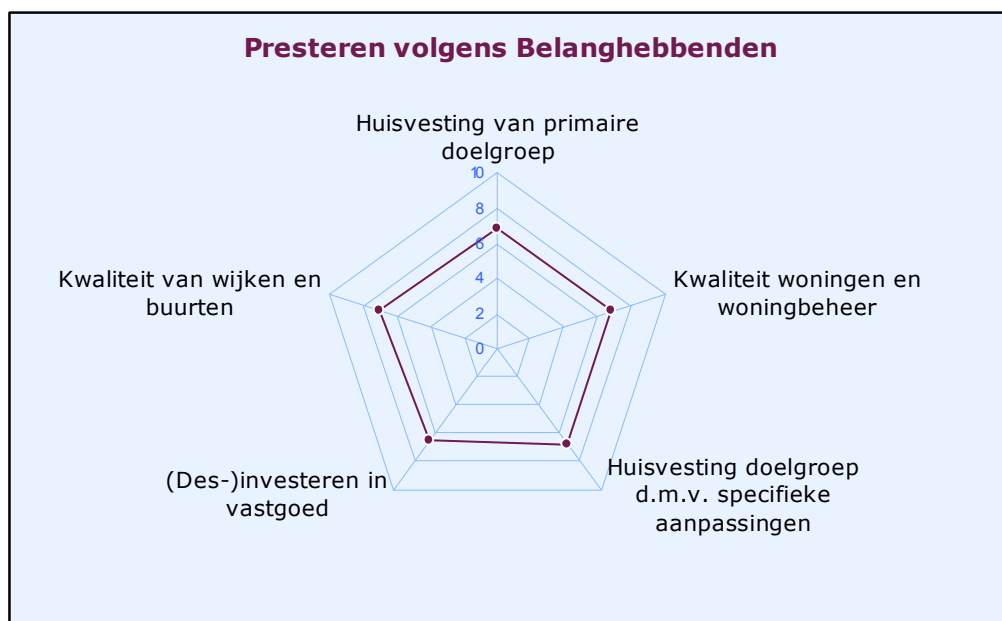
Gemeente Tynaarlo

In haar zelfevaluatie geeft SEW aan dat de gemeente Tynaarlo – zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau – een belangrijke gesprekspartner is als het gaat om beleidsafstemming en uitvoering van projecten op het gebied van nieuwbouw, woningverbetering en leefbaarheid. Ter illustratie: een belangrijk onderwerp in de afgelopen periode was de aanpak van de Nieuwe Akkers. Nadat in 2009 overeenstemming werd bereikt over het plan van aanpak voor de vernieuwing van de woonwijk, was in het jaar 2010 de voortgang van dit project een belangrijk onderwerp van gesprek. Vanuit de prestatieafspraken volgt dat er eens per kwartaal een tripartiete Ambtelijk Overleg (AO) wordt gehouden, waarbij de beleidsmedewerker volkshuisvesting van de gemeente en de beleidsmedewerker wonen van Woonborg en SEW aanwezig zijn. Daarnaast is er minstens twee keer per jaar een Bestuurlijk Overleg ingesteld. Daarbij zijn aanwezig de portefeuillehouder wonen van de gemeente, tevens de voorzitter, en de directeurs-bestuurders van Woonborg en SEW. Voor het Bestuurlijk Overleg zijn als vaste agendapunten benoemd de voortgang woningbouw en herstructurering, informatie uit het AO, besluitvorming op basis van beslisnotities AO, en jaarlijks wordt het jaarverslag van de corporaties geagendeerd.

Zorg- en Welzijnspartijen

SEW heeft een samenwerkingsverband met Zorggroep Drenthe voor het verlenen van zorg op maat aan huurders die hiervoor in aanmerking kunnen en willen komen. Daarnaast heeft SEW contacten met Verslavingszorg Noord-Nederland, Humanitas en de Regionale instelling beschermende woonvormen Drenthe. Zij doen voor hun cliënten regelmatig een beroep op SEW voor passende woonruimte. De visitatiecommissie heeft geen gesprek gevoerd met de zorg- en welzijnspartijen, hetgeen vanuit de visitatiemethodiek voor ook niet verplicht is.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	6,8
Kwaliteit woningen en woningbeheer	6,8
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	6,7
(Des-)investeren in vastgoed	6,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0
Gemiddelde score	6,8

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort SEW een 6,8 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Mede door de beperkte omvang van de corporatie, heeft de commissie slecht een kleine groep belanghebbenden naar haar waarderingen kunnen vragen.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,8.

Hiermee geven de belanghebbenden aan dat SEW op dit terrein zo goed als volgens de norm presteert. Over het algemeen zijn de belanghebbenden positief over de hoeveelheid woningen van de corporatie en ook hoort de commissie positieve geluiden over de mutatiegraad. Over de huurprijs van de woningen zijn de belanghebbenden tevreden.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld eveneens met een 6,8. De bewoners zijn in het gesprek met de visitatiecommissie positief over zowel de kwaliteit van het woningbezit als over de kwaliteit van de dienstverlening. Ze herkennen diverse activiteiten van SEW om de kwaliteit van de woningen op peil te houden en zijn daarover positief. Tevens geven ze aan dat de communicatielijnen met de corporatie kort zijn, hetgeen prettig werkt bij bijvoorbeeld een reparatieverzoek. Zo mogelijk wordt het verzoek nog dezelfde dag ingewilligd. In de prestaties op het gebied van energie en duurzaamheid herkennen de huurders wel verschillen. Zo hebben de woningen die nog niet gerenoveerd zijn, hogere stookkosten. Voor de gemuteerde woningen zijn de stookkosten veel gunstiger. De huurders zijn wel positief over de planning die er ligt om voor alle woningen energiebesparende maatregelen te treffen.

Huisvesting doelgroep d.m.v. specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,6.

Waar de huurders aangeven dat de corporatie op dit terrein volgens de norm of zelfs daarboven presteert, is de gemeente van oordeel dat de corporatie nog niet aan de norm voldoet. De gemeente is wel positief in de activiteiten van de corporatie voor ouderen, zoals de bouw van een flat in de Nieuwe Akkers vlakbij een winkelgebied en een project aan de Stoffer Holtjerweg. Voor het huisvesten van statushouders en andere bijzondere doelgroepen mist de gemeente inzet van de corporatie om blijvend naar oplossingen te zoeken. Met een over het algemeen lage mutatiegraad is het huisvesten door middel van voorrangregelingen extra lastig. De corporatie zal in gezamenlijkheid met betrokken partijen hier meer een nadrukkelijke rol kunnen innemen, zo stelt de commissie vast op basis van het gesprek met de gemeente.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 6,5.

Ook hier ontvangt de corporatie van de gemeente een lagere score dan van de huurders. De huurders geven een beeld bij de commissie af van een corporatie die doet wat binnen de mogelijkheden ligt. Passend bij die omschrijving geven zij aan dat de corporatie volgens de norm presteert. De gemeente komt tot een iets lager oordeel. Oorzaak daarvan is gelegen in de opvatting van gemeente dat de corporatie onder andere bij de huisvesting van statushouders (AMA hotel) meer het idee mag hebben van een gezamenlijke problematiek en zich daardoor wat minder terughoudend mag opstellen.

Kwaliteit van wijken en buurten

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

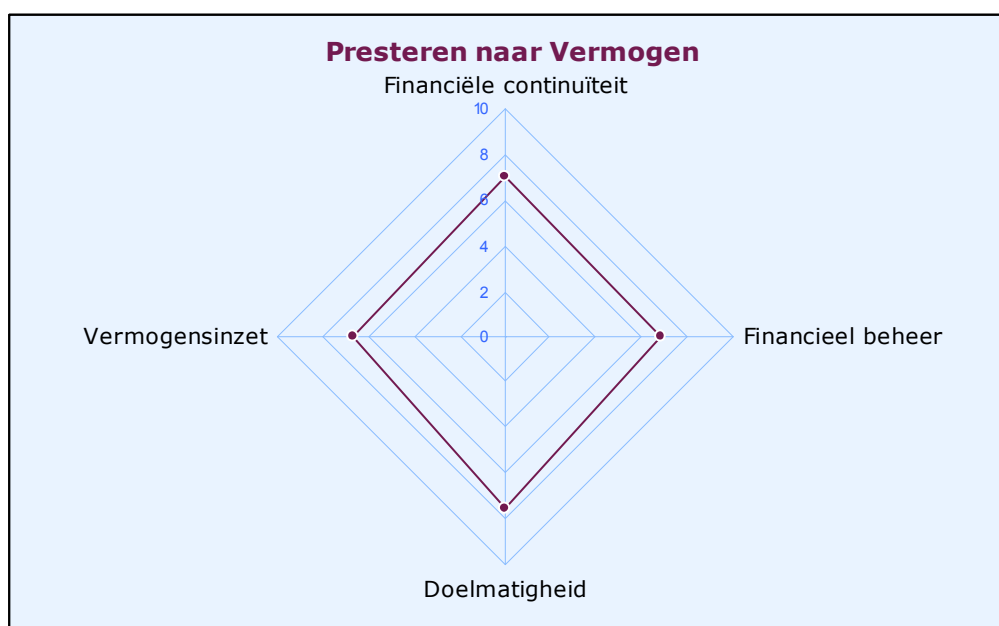
Hierin valt de score net andersom uit. De gemeente is hier lovend over de activiteiten van de corporatie. De commissie heeft in dat gesprek het beeld gekregen van een zeer betrokken corporatie die vooruit wil. De gemeente geeft bij de commissie aan dat de SEW door haar kleinschalige karakter in staat is om met een enorme toewijding een bijdrage te leveren aan de omgeving van mensen en waar problemen zijn, zijn ze in staat oplossingen te vinden.

De huurders komen tot een score onder de norm van een 7,0. De commissie heeft vanuit dat gesprek het beeld gekregen dat juist het kleinschalige karakter van de corporatie, maar eigenlijk ook het kleine werkgebied, ook (hoge) verwachtingen wekt. Zo vinden de huurders dat de signaleringsfunctie van de corporatie nog verbeterd kan worden. Het oplossen van problemen bijvoorbeeld, zou niet enkel aan de orde moeten zijn op het moment dat er klachten zijn. Een meer pro-actieve houding van de corporatie zou daarin gewaardeerd worden.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van SEW, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	7,0	20%
Financieel beheer	6,8	20%
Doelmatigheid	7,5	20%
Vermogensinzet	6,7	40%
Gemiddelde score	6,9	

5.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Bij het beoordelen van de financiële continuïteit gaat het er om dat de corporatie waarborgen heeft dat zij langdurig in staat is om haar maatschappelijke functie uit te oefenen. Deze beoordeling komt voort als gemiddelde van de beoordelingen van de onderdelen vermogenspositie, middelen en kasstromen die hieronder worden toegelicht.

Vermogenspositie

De vermogenspositie van de corporatie is positief. In de meest recente oordeelsbrief van de minister krijgt SEW een positief continuïteits- en solvabiliteitsoordeel (A-oordeel).

In 2009 kreeg de corporatie een B1-oordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Een bijstelling van het wijkvernieuwingsplan Nieuwe Akkers (spreiding) daaropvolgend heeft tot een A-oordeel geleid. Voorts merkt de commissie op dat de corporatie haar vermogen berekent op basis van bedrijfswaarde. De commissie komt op dit subonderdeel tot een 7,0.

Liquiditeit

De corporatie is niet door het WSW beoordeeld op haar kredietwaardigheid. Tot op heden heeft SEW gebruik gemaakt van borgstelling van de gemeente voor de financiering van haar activiteiten. De huidige directeur-bestuurder heeft in gesprek met de commissie aangegeven dat financiering in de toekomst via het waarborgfonds geregeld zal worden. Kijkend naar de jaarrekeningen is de commissie van oordeel dat de corporatie de zaken goed op orde heeft. Dit sluit aan bij de jaarlijkse bevindingen van de accountants. De commissie komt op dit subonderdeel tot een 7,0.

Integrale kasstroomsturing

De corporatie stuurt op positieve kasstromen. Over de afgelopen periode waren de operationele resultaten positief. Ook in de meerjarenbegroting 2010-2015 wordt voor de jaren tot met 2014 een positief resultaat verwacht. Enkele voor het jaar 2015 is de verwachting negatief. Er wordt hard gewerkt om middels zogenaamd egalisatiebeleid dit laatste resultaat om te buigen. Aangezien 2015 buiten de visitatieperiode valt (vier jaren terugblikken) blijft dit buiten beschouwing bij de beoordeling van dit onderdeel. Naar het oordeel van de commissie presteert de corporatie ook op verschillende andere indicatoren bij dit onderdeel ruim voldoende: de rentedekkingsgraad is 1,5 bij een norm van 1,3 en de *loan to value-waarde* ligt op 20 procent. De commissie komt op dit subonderdeel tot een 7,0.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,8.

Bij het beoordelen van het financieel beheer gaat het er om dat de corporatie haar plannen financieel goed heeft doorgerekend en dat de corporatie die financiële planning regelmatig checkt en eventueel bijstelt. Deze beoordeling komt voort als gemiddelde uit de beoordeling van de onderdelen financiële planning & controlecyclus en treasurymanagement die hieronder worden toegelicht.

Financiële planning en controlecyclus

Het algemene oordeel van de commissie is dat de financiële planning en controlecyclus op orde is en beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0. De boardletters van de accountant geven aan dat bemerkingen steeds adequaat opgepakt zijn. In deze boardletters wordt aangegeven dat de interne beheersing kwalitatief op een goed niveau ligt. De SEW is volgens de externe accountant 'in control'. De commissie heeft vastgesteld dat de monitoring adequaat is ingericht, de kwartaal- en halfjaarrapportages die daartoe dienen zijn gedetailleerd en voldoende frequent.

Treasurymanagement

Bij treasury gaat het om het vermogensbeheer van de corporatie. De corporatie heeft het treasurybeleid beschreven in een treasurystatuut. Een treasuryjaarplan is onderdeel van de jaarlijkse begroting. In een meerjarenbegroting brengt SEW sinds 2009 de kasstromen voor de komende vijf jaren in kaart.

In de bestudering van de stukken heeft de commissie gezien dat de corporatie een zeer hoge liquiditeit heeft (11,3 miljoen euro). De oorzaak hiervan is een voor de visitatieperiode aangetrokken lening voor een project dat uiteindelijk geen doorgang heeft gevonden. Momenteel is er geen bestemming voor het bedrag en in de afgelopen periode is er naar indruk van de commissie beperkt gesproken over de gevolgen van de hoge liquiditeit. De corporatie geeft aan dat de lening wel onderwerp van gesprek is met een externe treasury adviseur. De commissie geeft aan dat de corporatie op de lange looptijd van de lening risico loopt op een negatieve *cost of capital*. Tot op heden is het rendement positief geweest, waar niet bewust op gestuurd is. In de waardering van de commissie voor dit onderdeel komt dit terug. De commissie komt op dit subonderdeel tot een 6,5.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	€ 1.187	€ 1.317	€ 1.396
Toename netto bedrijfslasten	-/- 2,9%	21.6%	19.5%
Aantal vhe per fte	140	93	88
Personeelskosten per fte	€ 85.588	€ 62.852	€ 61.818

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2010*

Als streven voor doelmatigheid maakt SEW gebruik van de CiP-gegevens van het voorgaande jaar, zo wordt aangegeven in de zelfevaluatie. De doelstelling is om beter te presteren dan referentie- en landelijke gemiddelden.

De toename netto bedrijfslasten in de periode 2006-2009 is -2,9 procent, hetgeen positief afwijkt ten opzichte van de referentiegroep (21,6 procent), ondanks inspanning om onder andere op het gebied van ICT in 2008 een inhaalslag te maken. In de gesprekken komt tot uiting dat de kleinschaligheid (zeven medewerkers) van de organisatie als belangrijke succesfactor wordt beschouwd. De corporatie wil dan ook klein en compact blijven. De werkprocessen die nauwkeurig in kaart zijn gebracht, het maandelijks MT overleg en de interne informatievoorziening middels een driemaandelijks kantooroverleg zijn factoren die voorts bijdragen aan de effectieve organisatie. Vanuit de gesprekken met zowel internen als externe belanghebbenden, heeft de commissie begrepen dat de communicatielijnen kort zijn. Er is een duidelijke interne rolverdeling en men kan snel inspelen op specifieke gevallen. De commissie is van oordeel dat de corporatie boven de norm presteert.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7. Deze beoordeling komt voort als gemiddelde uit de beoordeling van de onderdelen visie, middelen en maximalisatie die hieronder worden toegelicht.

De corporatie zet haar vermogen beargumenteerd in (visie)

Bij investeringen hanteert de corporatie een lage onrendabele top (20.000 euro). Het toetsingskader dat de corporatie hanteert is met name gebaseerd op een externe blik naar andere (vergelijkbare) corporaties. In haar besluiten om vermogen in te zetten wordt ten aanzien van maatschappelijk rendement vanuit gezond verstand en nuchterheid geredeneerd. De commissie acht dit een kenmerk van een kleine corporatie.

Het toetsingskader is vooral gebaseerd op een spiegeling (reflectie) aan hetgeen anderen doen. Bij besluiten van de corporatie wordt dan ook veel gekeken naar acceptabele normen gehanteerd bij andere projecten en welke effecten er zijn op de kengetallen die vergelijkbaar zijn met referentie en landelijke gemiddelden. De commissie is van oordeel dat zowel het vasthouden aan een concrete norm zelf, als de mate van formalisatie, niet voldoende zijn en waardeert dit subonderdeel met een 6,0.

De corporatie heeft de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen

De noodzaak voor verruiming is tot op heden niet aan de orde geweest. De corporatie heeft de afgelopen periode altijd met borging van de gemeente gewerkt. In de toekomst zal naar borging vanuit het waarborgfonds sociale woningbouw worden gezocht. Toch heeft de corporatie ideeën over het verruimen van het vermogen. Zo heeft de corporatie zicht op haar verkooppotentie en stuurt zij in het huurbeleid naar een gemiddelde van 70 procent maximum redelijke huur. De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0.

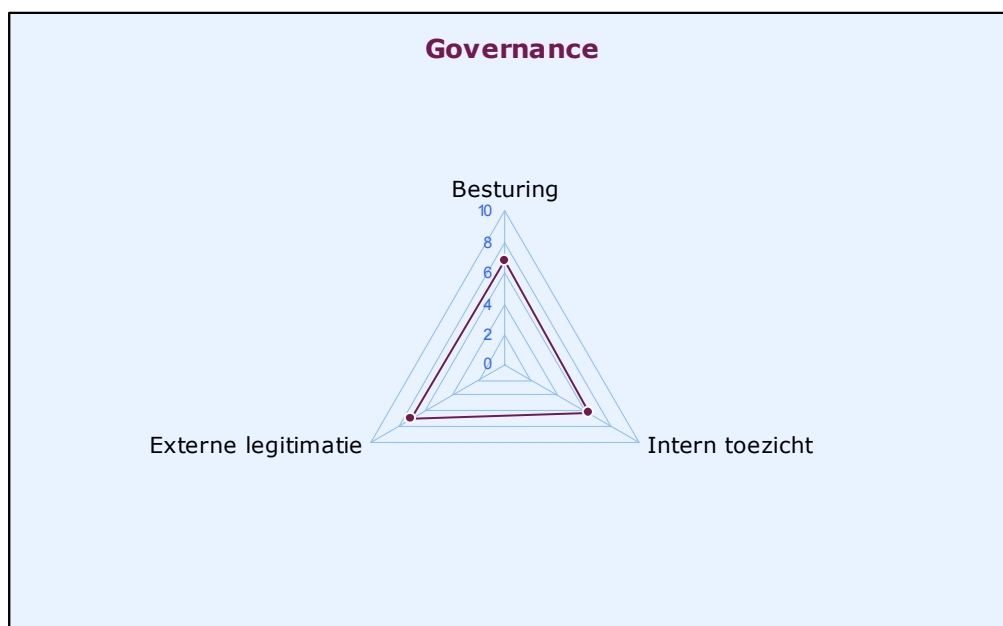
De corporatie zet haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties

In de begrotingen heeft de commissie gezien dat de corporatie haar vermogen beredeneerd inzet ten behoeve van maatschappelijke prestaties. Op het moment dat de corporatie van het CFV een B1-oordeel kreeg, is actie ondernomen om de geplande (en gewenste) activiteiten weer in balans te brengen met de investeringscapaciteit. De corporatie is hierin geslaagd. Momenteel beschikt de corporatie weer over een A-oordeel. De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	6,7
Intern toezicht	6,2
Externe legitimatie	7,0
Gemiddelde score	6,6

6.2 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt Governance met een 6,6.

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Deze beoordeling is opgebouwd uit het gemiddelde van de cijfers van de commissie voor de onderdelen: *plan*, *check* en *act*.

Plan

De commissie is van oordeel dat de corporatie ruim voldoende presteert op het onderdeel plan, en waardeert dit subonderdeel met een 7,0.

Plannen/voornemens van de corporatie zijn vastgelegd in documenten, zoals het Beleidsplan (interne doelen) en het Woonplan (prestatieafspraken). De commissie is van oordeel dat de vastlegging van plannen voor een kleine corporatie (< 1.000 vhe) goed gebeurt. Een aandachtspunt voor de toekomst zou zijn om de afspraken (per corporatie in het werkgebied) meetbaar te maken. Belanghebbenden worden adequaat betrokken bij het ophalen van de opgaven en worden geïnformeerd over de realisatie. Zo zijn er regelmatig bijeenkomsten met een speciaal ingestelde bewonersgroep over de voortgang in de Nieuwe Akkers. De raad van commissarissen (RvC) is betrokken bij de visie en planvorming, zo blijkt voor de commissie uit de bestudeerde documentatie (bijvoorbeeld verslagen RvC, jaarverslagen). Een klanttevredenheidsonderzoek wordt uitsluitend in bijzondere situaties (groot onderhoud) georganiseerd. De corporatie haalt dergelijke benodigde informatie uit haar directe contacten met bewoners en uit haar overleggen met bewonerscommissies. De commissie acht dat passend voor een kleine corporatie.

Check

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,0. De raad van commissarissen wordt middels kwartaalrapportages op de hoogte gehouden van de voortgang van geplande activiteiten. De rapportages gaan in op de ontwikkelingen aangaande: personeel, incasso, verhuur- en bewonerszaken, onderhoud, liquiditeit en verwachting, kosten werkapparaat, winst- en verliesrekening (incl. toelichting), investeringen/ financiering en het leningenoverzicht. De commissie is van oordeel dat de directe aansluiting van de rapportages op de planfase nog verbeterd kan worden en dat tevens ambities als klantgerichtheid en professionaliteit daar structureel onderdeel vanuit moeten maken, teneinde de voortgang te monitoren.

Act

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 7,0. De commissie is daarmee van oordeel dat de corporatie ruim voldoende invulling geeft aan het onderdeel *act*. Dit uit zich bijvoorbeeld in de bijsturing die heeft plaatsgevonden op het moment dat de corporatie een B1-ordeel ontving. Bijstelling van de activiteiten heeft geresulteerd in een A-ordeel. Een ander voorbeeld betreft de verhuur van een nieuw opgeleverd complex. Het complex was bedoeld voor senioren die vanuit het Woonplan bediend zouden worden. Echter bleek uit de reacties dat deze groep (momenteel) geen interesse heeft in het gebouw. Voor het tweede complex dat gepland staat, wordt daarom momenteel overleg gevoerd met diverse belanghebbenden om te kijken of deze initieel bestemd kan worden voor starters. De commissie is positief over deze open houding van de corporatie. De corporatie is in staat en heeft durf om over plannen heen te kijken en ook de praktijk (concrete vraag) een stem te geven.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,2.

Deze beoordeling komt voort als gemiddelde uit de beoordeling van de onderdelen functioneren RvC, toetsingskader en toepassing governancecode die hieronder worden toegelicht.

Functioneren RvC

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 5,5. Bij de beoordeling heeft de commissie gekeken naar de elementen: open cultuur, zelfreflectie, de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord, en de samenstelling van de raad van commissarissen. De commissie maakt enkele opmerkingen bij het onderdeel samenstelling van de RvC.

De commissie heeft de verslagen van de raad van commissarissen gelezen en stelt vast dat alle relevante onderwerpen worden besproken. Uit de verslagen blijkt voor de commissie dat er sprake is van een open cultuur. De verslagen getuigen van relevante discussies waarbij kritische vragen en afwijkende meningen met elkaar gedeeld worden.

In het verslag van de raad van commissarissen in de jaarverslagen wordt aangegeven dat er een zelfevaluatie heeft plaatsgevonden. In het verslag wordt echter geen weergave gegeven van de uitkomst. In het gesprek van de visitatiecommissie met de RvC is gebleken dat de zelfevaluatie in een besloten vergadering wordt gehouden aan de hand van een vragenlijst. Het afgelopen jaar was de financiële deskundigheid van de RvC een belangrijk onderwerp in de evaluatie. Vanaf 2012 wordt er een externe betrokken bij de zelfreflectie. De commissie is hierover positief.

Eén van de uitkomsten van de zelfreflectie van de raad van commissarissen, was de noodzaak om de financiële deskundigheid in de RvC aan te vullen. De visitatiecommissie onderstreept dit voornemen. De commissie herkent daarnaast nog een belangrijk aandachtspunt, namelijk de eigen statuten in relatie tot de samenstelling van de RvC. Een van de leden is werkzaam bij de gemeente en dit is volgens artikel 8 van de statuten niet toegestaan. De commissie merkt daarbij op dat de RvC, volgens de richtlijnen uit de nog van toepassing zijnde Governancecode, in meerderheid onafhankelijk is.

In het Jaarverslag geeft de RvC algemene profielkenmerken voor leden van de RvC, te weten: (1) affiniteit met de doelstelling van de corporatie, (2) het kunnen overzien van complexe vraagstukken, (3) betrokken bij het tot stand komen van de hoofdlijnen van het te voeren beleid, (4) het gevraagd en ongevraagd van advies kunnen dien van het bestuur, en (5) het vertalen van maatschappelijke en politieke signalen naar eventueel beleid van de corporatie.

De RvC hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement)

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,5. In het meest recente jaarverslag schrijft de raad van commissarissen dat zij als toezichtkader gebruik maakt van het BBSH, de door de RvC goedgekeurde missie, het jaarplan, de begroting en afspraken met externe belanghebbenden.

De beleidsstukken, begrotingen, kwartaalrapportages, jaarverslagen, woonplannen en de financiële meerjarenplanning zijn, naast het gesprek met de externe accountant, bieden naar oordeel van de commissie een uitgebreid toetsingskader. Uit het gesprek met de raad van commissarissen blijkt voor de commissie dat er geen expliciete normen zijn geformuleerd waaraan de RvC plannen toetst.

De RvC geeft aan dat in het algemeen wordt gestuurd op de kengetallen die aangeleverd dienen te worden bij het Centraal Fonds en bij beslissingen wordt bezien welke effecten deze hebben ten opzichte van gemiddelde van de referentiegroep en landelijk. Toetsing bij investeringen vindt plaats op basis van de (ontwikkeling van de) bedrijfswaarde en vergelijkingen van de onrendabele top. De commissie is van oordeel dat het toetsingskader op een aantal punten verder geformaliseerd kan worden om een meer bestendige lijn te bereiken. Het is echter aan de commissie aannemelijk gemaakt (onder andere middels verslagen van de RvC) dat men dit toetsingskader hanteert. Met het versterken van de financiële deskundigheid in de RvC wil zij het toetsingskader verbeteren.

De corporatie past de Governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt.

De commissie beoordeelt dit subonderdeel met een 6,5. De corporatie is lokaal goed ingebed en voldoet op de belangrijkste punten aan de Governancecode. De beloning van de directeur-bestuurder en de RvC bevinden zich binnen de afgesproken codes. Een aantal formele punten dient de corporatie nog aan te scherpen. In het schema van aftreden ontbreken de oorspronkelijke benoemingsdata van de leden. Dit schema is opgenomen in het jaarverslag maar niet op de website. Voorts is een lid van de RvC huurder, hetgeen in jaarverslagen niet wordt uitgelegd. In het gesprek met de raad van commissarissen zijn deze formele aandachtspunten onderkend.

De commissie is van oordeel dat SEW het interne toezicht nog verder kan ontwikkelen. Overigens heeft de commissie de indruk dat hier een onbewust situatie ontstaan is, welke door de RvC in het gesprek direct werd onderkend.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0. De corporatie overlegt frequent met de Huurders Belangen Vereniging in een open sfeer en nodigt uit tot meedenken. Het overleg met de gemeente is in de visitatieperiode op zeer goede wijze verlopen in tegenstelling tot een periode daarvoor. Zowel de corporatie als de wethouder verdienen lof voor hun inzet hiertoe. Met andere belanghebbenden is in verschillende frequentie overleg.

De corporatie houdt geen belanghebbendenoverleg in het bijzijn van de voltallige raad van commissarissen, hetgeen door de korte afstand in de gemeente Tynaarlo niet op zichzelf staat. Het visitatierapport vormt wellicht een goede aanleiding hiertoe.

Het jaarverslag 2010 ademt een andere sfeer uit dan de eerdere jaarverslagen; het is open en verklarend en past in de (organisatorische) omslag welke de corporatie in de laatste anderhalf jaar gemaakt heeft. De commissie spreekt haar waardering uit voor de ingeslagen route.

7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	7,0	6,5	7,0	7,5	7,5	-	7,1	1,0	7,1
Presteren naar Opgaven									
Prestaties in het licht van de opgaven	8,0	7,0	7,0	8,0	7,5	-	7,5	nvt	7,5
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	6,8	6,8	6,7	6,5	7,0	-	6,8	nvt	6,8
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					7,0	7,0	20%	6,9
	Liquiditeit					7,0			
	Integrale kasstroomsturing					7,0			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					7,0	6,8	20%	
	Treasurymanagement					6,5			
Doelmatigheid					7,5	7,5	20%		
Vermogensinzet	Visie					6,0	6,7	40%	
	Mogelijkheden					7,0			
	Maximalisatie					7,0			
Governance									
Besturing	Plan					7,0	6,7	33%	6,6
	Check					6,0			
	Act					7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					5,5	6,2	33%	
	Toetsingskader					6,5			
	Toepassing Governancecode					6,5			
Externe legitimatie					7,0	7,0	33%		
Geïntegreerd eindoordeel									7,0
* Prestatievelden									
1 Huisvesting van primaire doelgroep					4 (Des-)investeren in vastgoed				
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer					5 Kwaliteit van wijken en buurten				
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen					6 Overige/andere prestaties				

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen • Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan • Jaarverslagen • Volkshuisvestingsverslagen • Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid, et cetera) • Documenten met en over doelstellingen (op allerlei terreinen) • Eigen wijkvisies • Strategisch voorraadbeleid • Verkoopbeleid bezit • Eigen woningmarktgegevens
Presteren naar Opgaven	<ul style="list-style-type: none"> • Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied • Prestatieafspraken met belanghebbenden • Relevante convenanten, contracten
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> • Belanghebbendenregister • Documenten met opvattingen van belanghebbenden (huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, etc.) • Verslagen van overleg met belanghebbenden • Onderzoeken tevredenheid • Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • Publicaties CFV: Corporatie in Perspectief, de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief • De oordeelsbrief van de minister van het WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief • Jaarrekeningen en jaarverslag • Meerjarenbegroting en financiële meerjarenraming • Kwartaalrapportages • Managementdocumenten m.b.t. financiële risicoanalyses en scenario's • Managementletters van de accountant • Verslagen en brieven van de accountant • Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency • Documenten over na te streven maatschappelijk rendement of dividend • Documenten over het functioneren van de interne organisatie en efficiency
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Documenten over alle opgaven • Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties • Relevante correspondentie met minister VROM/WWI (betreffende prestaties) • Documenten over toezicht incl. agenda en relevante notulen vergaderingen RvC • Documenten met betrekking tot het profiel van de raad van commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC • Toepassing Governancecode (VTW-checklist)

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- de heer H. Temmen (voorzitter)
- Mevrouw I. Huisman
- Mevrouw A. Beving-Ten Hove

Directeur/bestuurder

- de heer M. Veenstra

Hoofd Woondiensten

- de heer F.J.M. Schrijver

Huurders Belangen Vereniging (HBV)

- de heer S. Woldendorp
- de heer H. Hof
- de heer T. Hogewoning
- Mevrouw G. Bos

Gemeente

- De heer H. Kosmeijer (demissionair wethouder Volkshuisvesting gemeente Tynaarlo)

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties. Daarnaast verklaart Raeflex zelf ook onafhankelijk te zijn ten opzichte van de corporatie.

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
de Groot, RB, F.T.

Geboorteplaats en -datum:
Den Haag, 7 oktober 1950

Woonplaats:
Noordwolde (fr)



Huidige functie:

- eigenaar/zelfstandig adviseur HNAadvies

Opleiding:

- 2007-2008 Internationale leergang Leiderschap van Avicenna in Oxford, Parijs, Leuven
- 2001 Asset Backed Securities van Merrill Lynch in London
- 2000 Fundmanagement aan International Faculty of Finance in London
- 1992-1994 Register Bedrijfskunde (RB) IBO/Slot Zeist
- 1990-1992 Hoofdopleiding Bedrijfskunde IBO/slot Zeist
- 1968-1972 Pedagogische Academie
- 1963-1968 Mulo A/B

Loopbaan:

- 2010 - heden Eigenaar /zelfstandig adviseur HNAadvies
- 2007 - heden Visitor Raeflex
- 2009-2010 Bestuurder woningcorporatie Elkien (na fusie)
- 2002-2009 Algemeen directeur/bestuurder Nieuw Wonen Friesland
- 1998-2001 Hoofd Vermogensbeheer (Finance) Achmea Syntrus Vastgoed
- 1996-1998 Manager Business Development financiële diensten Achmea ZKGL
- 1992-1996 Verandermanager AchmeaAvero leven/hypotheken
- 1986-1992 Manager Financiële Diensten AEGON
- 1974-1986 Accountmanager Financiële Diensten en Vastgoed bij diverse organisaties.

Nevenfuncties:

- 2005 bestuursadviseur Stichting Kinderen van Amurang

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Eelder Woningbouw te Paterswolde

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer F.Th. de Groot RB

Geboortedatum : 07.10.1950

Handtekening : 

Datum : 2 mei 2011

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Van Achteren, BLL, P.

Geboortedatum:
8 september 1983

Woonplaats:
Amsterdam



Huidige functie:

- NQA Auditor/Adviseur (Sr.)

Onderwijs:

- Politicologie Universiteit van Amsterdam
- Sociaal Juridische Dienstverlening Hogeschool Utrecht

Loopbaan:

- 2008 Secretaris Raeflex
- 2008 NQA Auditor/Adviseur (Jr.)
- 2007 Docentauditor ISBW opleidingen

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Eelder Woningbouw te Paterswolde

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer P. van Achteren

Geboortedatum : 08 / 09 / 1983

Handtekening : 

Datum : 02 / 05 / 2011



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 AB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Stichting Eelder Woningbouw

Jaar visitatie : 2011

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Stichting Eelder Woningbouw op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 24 oktober 2011

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Ambities;
2. Presteren naar Opgaven;
3. Presteren volgens Belanghebbenden;
4. Presteren naar Vermogen;
5. Governance.

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	Meer dan 35%

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

Bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves.

Leningenportefeuille

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

Netto kasstroom

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

Onderhoudskosten

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

Schuldverdienratio

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

Vermogensovermaat

De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen;
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit;
3. Parameters voor huurstijging, huurderving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven;
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed;
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn;
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden;
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

WOZ-waarde

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld.

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010																																													
<p>Huisvesten van primaire doelgroep</p> <p>Beschikbaarheid</p> <p>Kernvoorraad</p> <p>Conform beleid uitgevoerd.</p> <table border="1" data-bbox="170 603 797 762"> <thead> <tr> <th></th> <th>2007</th> <th>2008</th> <th>2009</th> <th>2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>341</td> <td>326</td> <td>287</td> <td>251</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>552</td> <td>577</td> <td>589</td> <td>610</td> </tr> <tr> <td>Duur</td> <td>33</td> <td>58</td> <td>61</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>Duur > toeslaggrens</td> <td></td> <td>1</td> <td>2</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table> <p>Passend toewijzen en tegengaan van woonfraude</p> <p>Toewijzingen 2007 - 2010</p> <table border="1" data-bbox="170 869 797 1029"> <thead> <tr> <th>jaar</th> <th>Passend</th> <th>Te duur</th> <th>Te goedkoop</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>96</td> <td>13</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>99</td> <td>11</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>57</td> <td>10</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>n nb</td> <td>n nb</td> <td>n nb</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>*Analyse CFV 2010, Corporatie in Perspectief</i></p> <p>In het Volkshuisvestingsverslag verantwoordt SEW de toewijzing van woningen verantwoordt naar huurklasse en leeftijd en inkomens criteria. <i>Bron: Jaarverslag</i></p>		2007	2008	2009	2010	Goedkoop	341	326	287	251	Betaalbaar	552	577	589	610	Duur	33	58	61	75	Duur > toeslaggrens		1	2	12	jaar	Passend	Te duur	Te goedkoop	2007	96	13	4	2008	99	11	3	2009	57	10	7	2010	n nb	n nb	n nb	<p>Cijfer: 7,0</p> <p>SEW houdt bij de bepaling van de huurprijs van nieuwbouw rekening met de maximale grens voor huurtoeslag. De huur bij nieuwbouw en mutatie wordt op minimaal 70% van de max. redelijke huur vastgesteld. <i>Bron: Jaarverslag 2010 Hfst. 4</i></p> <p>SEW wijst toe op basis van opgebouwde punten en passendheid qua inkomen. Sinds 1 januari 2011 geldt de maximale inkomensnorm van € 33.614 zoals vastgesteld door de minister. <i>Bron: folder informatie voor woningzoekenden</i></p> <p>Woonfraude komt nagenoeg niet voor zodat er geen beleid geformuleerd is.</p> <p>Iedereen die ingeschreven is als woningzoekende kan reageren op aangeboden woningen. Voor speciale geroepen, statushouders etc., worden passende woningen aangeboden aan de gemeente of begeleidende instellingen.</p>	<p>Cijfer: 8,0</p> <p>De kernvoorraad dient op de langere termijn te stabiliseren op de aantallen uit 2007. <i>Bron: Woonplan gemeente Tynaarlo, prestatieafspraken wonen 2008</i></p>
	2007	2008	2009	2010																																											
Goedkoop	341	326	287	251																																											
Betaalbaar	552	577	589	610																																											
Duur	33	58	61	75																																											
Duur > toeslaggrens		1	2	12																																											
jaar	Passend	Te duur	Te goedkoop																																												
2007	96	13	4																																												
2008	99	11	3																																												
2009	57	10	7																																												
2010	n nb	n nb	n nb																																												
<p>Betaalbaarheid</p> <p>Huurprijsbeleid</p> <p>Nieuwbouw en mutatiwoningen worden conform beleid verhuurd.</p>	<p>Afspraak is om nieuwbouwwoningen merendeels te verhuren onder de maximale huurtoeslaggrens. Een aantal woningen worden boven deze grens aangeboden. De huurprijs is afhankelijk van afmetingen, ligging en inrichting van de woning. Mutatiwoningen worden aangeboden voor minimaal 70% van de maximaal redelijke huurprijs.</p>	<p>SEW speelt een cruciale rol bij de omvorming van het huurwoningenbestand en de zorg voor groepen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. <i>Bron: Woonplan 2005 - 2010 gemeente Tynaarlo.</i></p>																																													

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010
<p>Huur-inkomensverhouding Woningen werden geadverteerd zonder criteria voor inkomen op te nemen.</p> <p>Overige woonlasten Deelname aan het klein onderhouds-, het riool- en het glasfonds is gratis. Alleen voor complexen met gemeenschappelijke ruimtes en -tuinen worden de gangbare servicekosten in rekening gebracht.</p>	<p>Tot 1 januari 2011 werden geen beperkingen opgenomen met betrekking tot de hoogte van het inkomen. Er werden bij de aanbidding enkel criteria met betrekking tot inschrijfduur en gezinsgrootte aangegeven.</p> <p>Deelname aan het klein onderhouds-, het riool- en het glasfonds is gratis. Alleen voor complexen met gemeenschappelijke ruimtes en -tuinen worden de gangbare servicekosten in rekening gebracht.</p>	
<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <p>Verkoop woningen In de periode 2007 – 2010 zijn twintig woningen verkocht.</p>	<p>Het verkopen van woningen is een belangrijk instrument voor SEW om de onrendabele toppen bij nieuwbouw te bekostigen. <i>Bron: Jaarverslag hfd.st. 5 Woningmarkt/ woningvoorraad</i></p> <p>Jaarlijks moeten minimaal 3 woningen verkocht worden. <i>Bron: Jaarverslag hfst. 9 Kengetallen</i></p>	<p>Per jaar minimaal 3 woningen verkopen. <i>Bron: Woonplan, prestatieafspraken 2008</i></p>
<p>Kwaliteit woningen en woningbeheer</p>	<p>Cijfer: 6,5</p>	<p>Cijfer: 7,0</p>
<p>Woningkwaliteit</p> <p>Conditie en onderhoudstoestand De conditie en onderhoudstoestand van de bestaande woningen zijn gemiddeld goed. De uitrusting van oudere woningen vraagt om extra aandacht. Door Planmatig onderhoud en strategische verkoop en sloop vervangen door nieuwbouw (toekomstig) gaat het gemiddeld niveau omhoog.</p> <p>De conditie en onderhoudstoestand van nieuwbouwwoningen is zeer goed. De materiaalkeuze is duurzaam, de installatietechnieken zijn duurzaam. Project Nieuwe Akkers is in uitvoering. Het project heeft een looptijd tot en met 2018. Op dat schema is iets ingelopen in de afgelopen periode.</p>	<p>Het beleid met betrekking tot onderhoud van het woningbezit is sober en doelmatig.</p> <p>SEW streeft naar het aanbieden van hoogwaardige dienstverlening om zodoende de klanttevredenheid te realiseren. <i>Bron: Beleidsplan 2007 - 2010</i></p>	<p>De corporaties zorgen voor het in goede staat houden van bouw- en woontechnische kwaliteit van hun woningen door het verrichten van aanpassingen, het renoveren van woningen, regulier planmatig onderhoud en groot onderhoud. Hierbij wordt gericht aandacht besteed aan duurzaam bouwen en wonen en levensloopbestendig bouwen. <i>Bron: Prestatieafspraken wonen 2008</i></p> <p>SEW voert actief beleid voor het aanbrengen van verbeteringen in en aan woningen. Hierbij valt te denken aan het installeren van cv installaties en het verbeteren van het energielabel.</p>

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010
<p>Vanaf 2009 beschikt de SEW over een woonwinkel waar huurders keuzes hebben in keukens, wand- en vloertegels en sanitair.</p> <p>Tevredenheid over de woning Er is de afgelopen 4 jaar 1 zaak bij de huurcommissie geweest. De huurcommissie heeft de SEW in het gelijk gesteld. De huurder was het hier niet mee eens en heeft de rechter ingeschakeld. Deze zaak loopt nog.</p>		<p>De gemeente en corporaties hebben afgesproken dat 1/3 van de nieuw te bouwen woningen in uitleggebieden moet worden gerealiseerd in de sociale sector (huur en koop) De wijk Nieuwe Akkers in Paterswolde, 218 huurwoningen, is aangewezen als wijkvernieuwingswijk. Tot 2018 worden 36 portiekflats gesloopt en vervangen door nieuwbouw voor starters en senioren, en aan 182 woningen wordt groot onderhoud met energiebesparende maatregelen uitgevoerd. <i>Bron: Woonplan 2005 - 2010 gemeente Tynaarlo</i></p>
<p>Kwaliteit Dienstverlening</p> <p>Tevredenheid over de dienstverlening Na oplevering van groot onderhoud projecten wordt er geënquêteerd. De respons is ca. 30% en het cijfer wat gegeven wordt voor SEW is gemiddeld 7,4. <i>Bron: enquête formulieren Nieuwe Akkers</i></p>	<p>Er zijn geen specifieke normen vastgelegd over de tevredenheid van bewoners. De corporatie noemt in het beleidsplan wel als kernwaarden: professioneel, transparant en klantgericht. <i>Bron: Beleidsplan 2007 - 2010</i></p>	
<p>Energie en duurzaamheid</p> <p>Voldoen aan energienormen 100% van de woningen van SEW heeft een energielabel en een maatwerkadvies op basis van referentiewoningen opgesteld door een extern bureau.</p> <p>In 2008/2009 heeft SEW van al haar woningen het energielabel laten bepalen en een maatwerkadvies laten uitbrengen. In 2008 is er een bouwtechnisch onderzoek gemaakt voor de wijk Nieuwe Akkers. Naar aanleiding van beide bovengenoemde onderzoeken/adviezen is een onderhoudsplan gemaakt voor 182 woningen in de wijk Nieuwe Akkers. Dit plan wordt uitgevoerd vanaf 2009 en zal duren tot 2018.</p>		<p>SEW heeft in 2008 de Prestatieovereenkomst Energie 2007-2013 tussen de provincie Drenthe en de Drentse corporaties ondertekend: Afspraak daarin is: in 2013 geen woningen meer met label F of G. In 2013 vermindering CO2 emissie met 10%. Energielabeling en maatwerkadvies voor alle woningen. <i>Bron: Prestatieovereenkomst Energie 2007-2013</i></p>

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010															
Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften	Cijfer: 7,0	Cijfer 7,0															
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte In de periode 2007 - 2010 oplevering van 67 verhuureenheden, alle geschikt voor bewoning door ouderen. Plus verrichting werkzaamheden om toegankelijkheid van woningen te vergroten.	N.v.t.	De woonopgave voor Eelde-Paterswolde voor 2005 - 2010 is het realiseren van seniorenwoningen en het omvormen van oudere huurwoningen tot levensloopbestendige woningen. Woonplan 2005 - 2010 gemeente Tynaarlo. Het realiseren van nieuwbouw senioren- en levensloopbestendige woningen en daaraan gekoppeld doorstroming van starters naar oudere huurwoningen is de opgave. <i>Bron: Woonplan 2005 - 2010 gemeente Tynaarlo</i>															
Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (< 65).	N.v.t.	N.v.t.															
Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen.	Huisvesten van cliënten van Promens Care.	Gemiddeld 8 woningen. Begeleiding door Promens Care.															
(Des-)investeren in vastgoed	Cijfer: 7,5	Cijfer: 8,0															
<p>Nieuwbouw</p> <table border="1" data-bbox="174 890 728 1121"> <thead> <tr> <th>Jaar</th> <th>Gerealiseerde nieuwbouw</th> <th>Projecten in voorbereiding (incl. koop)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>14</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>40</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>0</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>13</td> <td>9</td> </tr> </tbody> </table>	Jaar	Gerealiseerde nieuwbouw	Projecten in voorbereiding (incl. koop)	2007	14	40	2008	40	13	2009	0	13	2010	13	9	N.v.t.	De totale woonbehoefte in de regio stabiliseert tot 2020. Er vindt echter een verschuiving plaats van gezinswoningen naar senioren- en starters appartementen. Op de lange termijn de voorraad stabiliseren, maar op korte termijn kan tijdelijke verruiming van het aantal huurwoningen bijdragen aan huisvesting van starters en middeninkomens en de voortgang van herstructurering stimuleren. <i>Bron: Woonplan 2005 - 2010 gemeente Tynaarlo</i>
Jaar	Gerealiseerde nieuwbouw	Projecten in voorbereiding (incl. koop)															
2007	14	40															
2008	40	13															
2009	0	13															
2010	13	9															
<p>Woningverbetering</p> <p>In 2009 is gestart met groot onderhoud aan 181 woningen in de wijk Nieuwe Akkers in Paterswolde. De gemiddelde begrote investeringen bedragen voor de schil € 37.500 en voor in pandig € 27.500. De maatregelen om de bouwtechnische en woontechnische staat van de woningen op orde te brengen worden in een periode van 9 jaar, tot 2018, uitgevoerd. <i>Bron: o.a. jaarverslagen</i></p>	<p>Woningverbetering</p> <p>Woningverbeteringen (bouw- en woontechnisch) in de wijk Nieuwe Akkers.</p> <p>Energie label verbetering van E/F/G naar B/C, in pandig moderniseren keuken, douche, toilet, cv en elektrische installaties. <i>Bron: Wijkvernieuwing Nieuwe Akkers</i></p>	<p>Wijkvernieuwing Nieuwe Akkers. Prestatieafspraken wonen 2008.</p>															

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelen 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Opgaven 2007 - 2010															
<p>Verkoop woningen</p> <table border="1" data-bbox="168 375 701 608"> <thead> <tr> <th>Jaarverslagen</th> <th>Verkopen</th> <th>Netto opbrengsten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>6</td> <td>€897.975</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>5</td> <td>€603.355</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>5</td> <td>€746.113</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>4</td> <td>€455.575</td> </tr> </tbody> </table>	Jaarverslagen	Verkopen	Netto opbrengsten	2007	6	€897.975	2008	5	€603.355	2008	5	€746.113	2010	4	€455.575	<p>Verkoop woningen Doelen van verkoop zijn: 1. Realiseren verkoopopbrengsten. 2. Financieren onrendabele investeringen <i>Bron: jaarverslagen</i></p>	<p>Per jaar minimaal 3 woningen verkopen. Woonplan, prestatieafspraken 2008.</p>
Jaarverslagen	Verkopen	Netto opbrengsten															
2007	6	€897.975															
2008	5	€603.355															
2008	5	€746.113															
2010	4	€455.575															
<p>Kwaliteit van wijken en buurten</p>	<p>Cijfer: 7,5</p>	<p>Cijfer: 7,5</p>															
<p>Leefbaarheid, schoon heel en veilig</p> <p>In 2010 is er met een groot aantal partijen een Henneconvenant opgesteld en ondertekend.</p> <p>In 2009 is in de gemeente Tynaarlo een Meldpunt overlast in het leven geroepen.</p> <p>OGGZ overleg, OGGZ Meldpunt.</p>	<p>Veiligheid, primair voor klanten van SEW.</p> <p>SEW maakt deel uit van het wijkoverleg met Politie, maatschappelijk werk eventueel aangevuld met andere disciplines. In dit overleg wordt maandelijks ongewenste of zorgwekkende situaties in Eelde-Paterswolde besproken.</p> <p>In het OGGZ netwerk zijn de volgende organisaties vertegenwoordigd: gemeente Tynaarlo, GGD Drenthe, GGZ Drenthe en Groningen, Maatschappelijk werk NoorderMaat, Politie, Promens Care en de corporaties SEW en Woonborg.</p>	<p>Nul-tolerantie beleid.</p> <p>Actief reageren bij meldingen van overlast.</p> <p>In 2011 wordt een convenant ondertekend. Actief reageren op probleemgevallen.</p>															
<p>Vitale buurten en wijken</p> <p>Uitvoering wijkvernieuwingsplan voor op schema.</p>	<p>Samen met de gemeente Tynaarlo een wijkvernieuwingsplan opgesteld voor de wijk Nieuwe Akkers in Paterswolde. <i>Bron: Wijkvernieuwing Nieuwe Akkers</i></p>	<p>Woningen, straten ontmoetingsplekken, groenstructuur, parkeren en rioleringen in de wijk verbeteren. <i>Bron: Wijkvernieuwing Nieuwe Akkers</i></p>															