



Visitatierapport

Woningstichting de Delthe

2015-2018



24 februari 2020

Visitatiecommissie

Jan Haagsma, voorzitter

Benno Gruijters, secretaris

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegel functie voor bestuurders en toezichhouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de Governance, waarbij gekeken wordt naar de strategievorming en de sturing, de maatschappelijke rol van de raad van commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 6.0.

Voor corporaties kleiner dan 1000 vhe geldt een aangepaste (eenvoudiger) methodiek die voor corporaties kleiner dan 500 vhe nog verder is vereenvoudigd.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Woningstichting de Delthe over de periode 2015-2018

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Toelichting op het aardbevingsdossier	6
1.3 Recensie	7
1.4 Integrale scorekaart	10
1.5 Samenvatting	11
1.6 SWOT	12
2 Woningstichting de Delthe	13
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	15
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	16
3.1 Beoordelingskader	16
3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	16
3.3 Relevante ontwikkelingen	17
3.4 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	17
3.5 Beoordeling feitelijke prestaties	19
3.6 Beoordeling van de ambities	23
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	24
3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties	24
4 Presteren volgens Belanghebbenden	25
4.1 Beoordelingskader	25
4.2 Werkwijze	25
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	25
4.4 Belanghebbenden over Woningstichting de Delthe	27
4.5 De reputatie van Woningstichting de Delthe	30
4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	31
5 Presteren naar vermogen	32
5.1 Beoordelingskader	32
5.2 Relevante ontwikkelingen	32
5.3 Basisinformatie	32
5.4 Vermogensinzet	33
5.5 Bewonder- en verwonderpunten	33
6 Governance	34
6.1 Beoordelingskader	34
6.2 Korte beschrijving governance-structuur	34
6.3 Relevante ontwikkelingen	34
6.4 Strategievorming en sturing op prestaties	34

6.5	Maatschappelijk rol raad van commissarissen	35
6.6	Externe legitimering en verantwoording	36
6.7	Bewonderpunten en verwonderpunten	37
6.8	Totale beoordeling Governance	38
7	Bijlagen	39
	Positionpaper	40
	Overzicht geïnterviewde personen	59
	Korte cv's visitatoren	60
	Onafhankelijkheidsverklaringen	61
	Meetschaal	63
	Referentiekader voor plus- en minpunten	64
	Werkwijze visitatiecommissie	65
	Bronnenoverzicht	66
	Reputatie-Quotient	67
	Waardering netwerk prestatieafspraken	68
	Uitgebreid overzicht prestaties	69

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

In het rapport van de vorige visitatie zijn de volgende verbeteringsuggesties gedaan:

- Onderzoek hoe de organisatie de omvangrijke, complexe en risicovolle opgaven voor de komende tijd (krimp, vergrijzing, aardbevingsproblematiek) het beste kan aanpakken.
- Breng verbetering aan op het onderdeel Governance
- Actualiseer (of stel op) alle verplichte en relevante governance-documenten.
- Vergroot de inzet op verduurzaming woningbestand

In de visitatieperiode heeft Woningstichting De Delthe een grondige wijziging van de organisatiestructuur doorgevoerd, van een 3-lagen model naar een 2-lagen model. Daarbij is er een fulltime directeur-bestuurder aangesteld. Dit heeft ook geleid tot veranderingen in de governance.

In deze periode zijn ook alle documenten aangepast naar aanleiding van de invoering van de nieuwe Woningwet en zijn ook de overige documenten aangepast en geactualiseerd.

Daarnaast is Strategische Voorraad Beleid ontwikkeld in meerdere scenario's, waarbij ingespeeld wordt op de lokale situatie (aardbevingsproblematiek, krimp en vergrijzing). In scenario's, omdat er grote onzekerheid is over de oplossingen die worden gekozen in de aardbevingsproblematiek en de krimp ook sterk beïnvloed wordt door de sterke groei van de Eemshaven.

In het Strategisch Voorraad Beleid wordt ook de planning voor de verduurzaming meegenomen. Woningstichting De Delthe heeft inmiddels ook een aantal stappen gezet in de verduurzaming van woningen, samen met versterking vanwege de aardbevingsproblematiek.

1.2 Toelichting op het aardbevingsdossier

Betrokken instanties en ontwikkelingen in de context van Woningstichting De Delthe tijdens de visitatieperiode

Gedurende de visitatieperiode zijn de gaswinning en (gevolgen van) aardbevingen samen een groot en ingewikkeld dossier, met een complex samenspel van betrokken partijen en een tijdlijn met frequent fundamenteel wijzigende afspraken en normen, omkleed met juridische procedures tot en met de Raad van State. Voor de woningcorporaties voeren beurtelings uiteenlopende thema's de boventoon, zoals waardevermindering en veiligheid nu en in de toekomst. De afhankelijkheid van meerdere partijen maken van iedere keuze een dilemma. Voor bewoners is het volstrekt onduidelijk hoe het ingewikkelde circus van opdrachtgeverschap en eigenaarschap en financier is opgetuigd, laat staan als het gaat om verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid. Er zijn inmiddels heel lange en onlogische lijnen ontstaan op het terrein van juridische aansprakelijkheid, financiering, opdrachtgeverschap en eigenaarschap.

Hieronder volgt een schets op hoofdlijnen van betrokken instanties met de aantekening zeker niet volledig te zijn in de opsomming, laat staan in de verantwoordelijkhedenstructuur:

- De NAM (Shell 50% eigenaar en Exxonmobil 50%) betaalt Centrum voor Veilig Wonen en is op afstand gezet;
- Het Ministerie van Economische zaken geeft opdracht aan Centrum voor Veilig Wonen;
- Het Centrum voor Veilig Wonen is opdrachtgever voor 7 aannemers;
- De corporatie is juridisch eigenaar maar geen opdrachtgever voor de aannemers;
- De NCG (Nationaal Coördinator Groningen) heeft ongeveer 140 mensen in dienst en coördineert, maakt plannen en zorgt voor afstemming met gemeenten, corporaties en het Centrum Veilig Wonen;
- De gemeenten zijn opdrachtgever voor de NCG;
- De Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen (TCMG), handelt de schade af die is veroorzaakt door de gaswinning in het Groningenveld of de gasopslag in Norg;
- C-14 zijn de, in het aardbevingsdossier, samenwerkende woningcorporaties;
- Het Groninger Gasberaad, is een collectief van maatschappelijke organisaties waarbij zoveel mogelijk sectoren zijn vertegenwoordigd. Het Groninger Gasberaad wil ervoor zorgen dat bij het opstellen en uitvoeren van alle plannen en activiteiten rondom schade, versterking en perspectief voor Groningen de betrokkenheid van de bewoners en organisaties maximaal is. Dat mensen en organisaties zoveel mogelijk ontlast worden en dat het gebied zijn unieke karakter en identiteit behoudt.

1.3 Recensie

Aardbevingsdossier vergt veel aandacht

Als er één thema een overheersende rol speelt in de visitatieperiode, dan is het wel het aardbevingsdossier. Dat geldt overigens voor de hele regio. De aardbevingsproblematiek speelde ook voortdurend de boventoon bij de partners in de gesprekken die de commissie had.

De visitatieperiode wordt beheerst door de verlammeende bureaucratie in het aardbevingsvraagstuk en het uitblijven van besluitvorming dan wel wisselvallig optreden van de overheid. Gedurende de visitatieperiode heeft de minister besloten dat de gaswinning qua volume naar beneden zou worden bijgesteld en op termijn zou worden afgebouwd c.q. stilgelegd. Dit laat onverlet dat het aardbevingsgevaar onverminderd aanwezig blijft door de jarenlange aangerichte schade. Bij de bewoners veroorzaakt dit een voortdurende aanslag op het gevoel van veiligheid.

De aardbevingsproblematiek in Groningen is volstrekt uniek en onvergelykbaar met aardbevingsvraagstukken in de rest van de wereld, waar aardbevingen op ongeveer 30 km diepte ontstaan. De aardbevingen in Groningen worden gekenmerkt door zogenaamde ductiliteit: zij ontstaan op slechts 3 km diepte in de complexe en grillige bodem. Een en ander is te vergelijken met het klotsen in een theekopje of emmer water: een horizontale en grotere uitslag bij de oppervlakte. Het effect hiervan op woningen is dat vloeren en plafonds kunnen losraken en naar beneden storten. De expertise die jaren geleden werd ontwikkeld en vervolgens door politiek ingrijpen stelselmatig 'on hold' werd gezet, heeft ertoe geleid dat deze ook is weggelekt en weer opnieuw moest worden opgebouwd met alle lastige invloeden die nu weer spelen zoals een krappe arbeidsmarkt. Door inconsistent overheidsbeleid krijgt Woningstichting De Delthe, maar krijgen ook bewoners meer dan eens te maken met tegengestelde risicobeoordelingen in de toekomstbestendigheidsberekeningen en daarmee samenhangende tijdelijke verhuizingen. En dat alles in een regio met kenmerken van krimp als gevolg van vergrijzing en verdunning van de bevolking. Het vertrouwen in de overheid of daaraan gerelateerde dan wel daarmee geassocieerde instanties is volstrekt verdwenen door de steeds veranderende criteria voor de risicobeoordeling, waardoor besluiten en actie uitblijven. De rol van de Nationaal Coördinator heeft tot verdeeldheid tussen de corporaties geleid.

Door de vele betrokken partijen en meervoudig opdrachtgever- dan wel eigenaarschap kan de corporatie in veel gevallen alleen maar volgend zijn op het wisselende en incongruente rijksbeleid. Strategisch gezien heeft dit in de achterliggende periode vaak tot een uitzichtloosheid geleid, die verlamdend heeft gewerkt voor wat betreft het toekomstbestendig wonen. De rol van WSW en Aw, die vanuit uniforme criteria beoordelen, is wel begrijpelijk, maar wordt door de woningcorporatie dikwijls ervaren als bureaucratisch met weinig compassie en inlevingsvermogen in de specifieke situatie in Groningen.

Er breken betere tijden aan door de beschikbaarheid van grote sommen geld in de procedure die tegen de NAM loopt, waarbij zich onmiddellijk een andere problematiek aandient als gevolg van de krimp in de regio en het wegtrekken van arbeidspotentieel. Voor Woningstichting De Delthe speelt daarbij dat de ontwikkelingen van de Eemshaven de verwachte krimp zelfs kunnen doen omslaan naar een groei, bijvoorbeeld als de veerdienst van de Eemhaven naar Edinburg realiteit wordt. Het weer opnieuw opbouwen van specifieke kennis en het opnieuw berekenen van de toekomstbestendigheid van woningen zal heel veel tijd vergen in een nog steeds onbestendig politiek klimaat.

De visitatiecommissie heeft met de nodige bewondering kennisgenomen van de manier waarop Woningstichting De Delthe inspeelt op al deze onduidelijkheid en onzekerheid. Zeer actief in het overleg met alle betrokkenen en steeds een relatie leggend met het strategisch voorraadbeheer om de financiële gevolgen goed af te wegen.

Krachtige professionalisering

In de visitatieperiode heeft Woningstichting De Delthe een krachtige professionalisering ondergaan. Mede naar aanleiding van opmerkingen tijdens de vorige visitatie en vergelijkbare opmerkingen van de Aw heeft Woningstichting De Delthe de organisatie en overlegstructuur gewijzigd. Van een 3-laagsmodel is de organisatie omgevormd naar een 2-laagsmodel. Woningstichting De Delthe heeft nu een fulltime directeur-bestuurder. Met deze veranderingen is aan alle eerdere opmerkingen over de Governance tegemoetgekomen.

De visitatiecommissie constateert dat deze wijziging het beoogde effect heeft gehad. Woningstichting De Delthe is een slagvaardige organisatie geworden. Daarmee is Woningstichting De Delthe ook in staat om in de complexe omgeving waar zij werkt goed mee te doen in alle overleggen (zeker voor een corporatie met de omvang van Woningstichting De Delthe), goed de relatie met de belanghouders te onderhouden en snel in te spelen op ontwikkelingen en veranderende opvattingen (zoals rond het aardbevingsdossier).

Als kleine corporatie blijft het voor Woningstichting De Delthe zaak om steeds keuzes te maken en de juiste samenwerkingsverbanden te zoeken.

Woningmarkt

De markt waarin Woningstichting De Delthe actief is, is complex te noemen. Op de eerste plaats speelt de eerdergenoemde aardbevingsproblematiek. Daarnaast speelt de verwachting van krimp van de bevolking, waarbij deze krimp ook sterk afhankelijk is van de ontwikkelingen in en rond de Eemshaven. Het is feitelijk niet uitgesloten dat er juist gedurende een periode een groei zal plaats gaan vinden. Twee bepalende dossiers voor de situatie in de woningmarkt, die zich ook allebei kenmerken door veel onduidelijkheid en vragen.

Het risico bij zoveel onduidelijkheid is dat organisaties gaan afwachten wat er gebeurt en op voldoende duidelijkheid om beleid te kunnen maken en acties te bepalen. Woningstichting De Delthe is echter niet passief en afwachtend, maar juist actief in het zoeken naar en stimuleren van duidelijkheid en actief in het ontwikkelen en beoordelen van scenario's voor investeringen. De visitatiecommissie heeft bewondering voor de wijze waarop Woningstichting De Delthe zich in deze moeilijke situatie positioneert en opstelt.

Positionpaper

In de positionpaper geeft de bestuurder een goed en herkenbaar beeld van de ontwikkeling van Woningstichting De Delthe in de visitatieperiode naar een toekomstbestendige wendbare organisatie. Een corporatie die werkt aan een toekomstbestendige voorraad vanuit een solide financiële positie. Ook een corporatie die een stevige relatie met haar belanghouders onderhoudt met een dienstverlening die staat.

Een korte en krachtige schets die de visitatiecommissie goed herkent in haar eigen waarnemingen.

Belanghebbenden zijn tevreden

De belanghebbenden tonen zich tevreden over de relatie en samenwerking met Woningstichting De Delthe. Woningstichting De Delthe is open, eerlijk en duidelijk in haar communicatie en is ook zeer actief in het onderhouden van de contacten en het informeren van haar partners. Gelet op de onduidelijkheden in het aardbevingsdossier is goed en intensieve afstemming met partners van groot belang. De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting De Delthe grote inspanningen levert om maximaal geïnformeerd te zijn en maximaal betrokken bij voor haar relevante ontwikkelingen.

Aandachtspunten

- Zorg dat de snelle ontwikkeling en professionalisering van de organisatie ook in de toekomst behouden blijft en zich voortzet.
- Blijf investeren in proactief samenwerken rond zowel het aardbevingsdossier, als veranderingen in de verwachte krimp van de bevolking
- Zet, samen met anderen, op de reductie van de complexiteit, zodat er tenminste enige duidelijkheid komt rond de complexe en verweven dossier als verduurzaming en de aardbevingsproblematiek.

1.4 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities								
	Thema					gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Prestaties in het licht van de opgaven	7	7	8	7	7	7,2	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven						7	25%	
Presteren volgens belanghebbenden								
	Thema					gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Maatschappelijke prestaties	7,3	6,4	7,0	6,9	6,1	6,7	50%	7,3
Relatie en communicatie						8,3	25%	
Invloed op beleid						7,5	25%	
Presteren naar vermogen								
						gemiddelde	weging	eindcijfer
Vermogensinzet						7	100%	7,0
Governance								
						gemiddelde	weging	eindcijfer
Strategievorming en prestatie­sturing	Strategievorming				6	6,5	33%	6,8
	Prestatie­sturing				7			
Maatschappelijke rol RvC					7	33%		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimering				7	7,0	33%	
	Openbare verantwoording				7			

De nummers bij de thema's in de tabel verwijzen naar de thema's die zijn onderscheiden in paragraaf 3.2:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Verduurzaming
3. Aardbevingsproblematiek
4. Wonen en zorg
5. Huisvesting starters

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.5 Samenvatting

De visitatie van Woningstichting de Delthe over de periode 2015-2018 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in september 2019.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,2

Woningstichting De Delthe komt de gemaakte prestatieafspraken steeds netjes na en speelt daarbij ook in op de ontwikkelingen in haar werkgebied. De visitatiecommissie beoordeelt dit met een ruime voldoende.

Deze ontwikkelingen worden sterk bepaald door het aardbevingsdossier. Door met veel energie en proactief te overleggen en samen te werken met alle betrokken partijen zet Woningstichting De Delthe zich maximaal in om goed op ontwikkelingen in te kunnen spelen. Tegelijkertijd is er in dit dossier nog veel onduidelijk, waardoor er op veel gebieden sprake is van een impasse en de voortgang van onder andere de verduurzaming, door externe invloeden, stukt.

Presteren volgens Belanghebbenden: 7,3

Woningstichting De Delthe scoort een 7,3 voor presteren volgens belanghebbenden. De maatschappelijke prestaties worden met een 6,7 beoordeeld. De huurdersvereniging is het minst tevreden met de maatschappelijke prestaties. Met name op de thema's huisvesten starters (5,3) en verduurzaming (5,0). De gemeente is te spreken over de inzet op het thema wonen en zorg (8,0). De samenwerking met de gemeente op dit thema wordt erg gewaardeerd. De collega-corporaties zijn zeer tevreden over de rol die Woningstichting De Delthe oppakt in het aardbevingsdossier.

Door de transparantie en het open communiceren zijn de belanghouders zeer tevreden over de relatie met de Woningstichting De Delthe (8,3). Alle belanghebbenden zijn tevreden over de invloed die ze hebben op het beleid van Woningstichting De Delthe (7,5)

Presteren naar Vermogen: 7,0

De visitatiecommissie geeft Woningstichting De Delthe een ruime voldoende voor vermogensinzet. Dit oordeel is niet zozeer gebaseerd op de feitelijke investeringen. Deze worden ernstig belemmerd door het aardbevingsdossier. De commissie is echter zeer positief over de acties die Woningstichting De Delthe onderneemt om duidelijkheid te creëren in dit vraagstuk en de wijze waarop zijn zich voorbereid op het moment dat er voldoende duidelijkheid is om investeringsbeslissingen te kunnen nemen.

Governance: 6,8

De raad van commissarissen van Woningstichting De Delthe heeft een drukke, inspannende periode achter de rug. Naast de opmerkingen van de AW heeft men heeft zich de aanbevelingen uit het vorige visitatierapport aangetrokken. De interne organisatie is aangepast van een drie- naar twee-laags organisatie. Dat heeft geleid tot een corporatie die voor zijn taak geëquipeerd is. De strategievorming is opgesteld en er kan aan de uitvoering worden begonnen. De prestatiebesturing is verbeterd door het opstellen van het besturingsmodel wat in 2018 is vastgesteld en wordt uitgevoerd. De commissie heeft de strategievorming en prestatiebesturing met een 6,5 gewaardeerd. Voor de maatschappelijke oriëntatie heeft de commissie een 7 gegeven: de raad is zich bewust van de van belang zijnde thema's zoals aardbevingsdossier, krimp, verduurzaming en renovatie. In de nieuwe organisatievorm is er een duidelijke balans tussen toezicht houden en klankborden. De raad is zich bewust van de kwetsbaarheid van een kleinere organisatie. Thema's als samenwerking, kostenoptimalisatie en professionaliteit passeren dan ook de revue. De raad verwelkomt een nieuwe bewonersorganisatie die voor voldoende tegengas moet gaan zorgen. Voor wat betreft de externe legitimatie en openbare verantwoording heeft de commissie op beide onderdelen een pluspunt toegekend. Door de goede contacten met de stakeholders en de heldere vorm van communiceren.

1.6 SWOT

In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

Verbeterpunten	Sterkte punten
<ul style="list-style-type: none"> • Zoek naar wegen om toch te investeren in onderhoud en verduurzaming onafhankelijk van het aardbevingsdossier 	<ul style="list-style-type: none"> • Sterke organisatie opgebouwd in visitatieperiode • Open en transparant in communicatie met belanghebbenden • Krachtige ontwikkeling van de organisatie onder leiding van de nieuwe bestuurder • Goede analyse rond Strategische Voorraad en financiële mogelijkheden
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Koppeling in beleid van aardbevingsproblematiek, verduurzaming en krimp • Zeer actief in het aardbevingsdossier • Samenwerking met andere corporaties/organisaties in dossier en projecten die (te) veel van Woningstichting De Delthe alleen vragen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Het aardbevingsdossier en de onduidelijkheid door uitblijvende besluitvorming • Onderhoud en verduurzaming afhankelijk van versterking

2 Woningstichting de Delthe

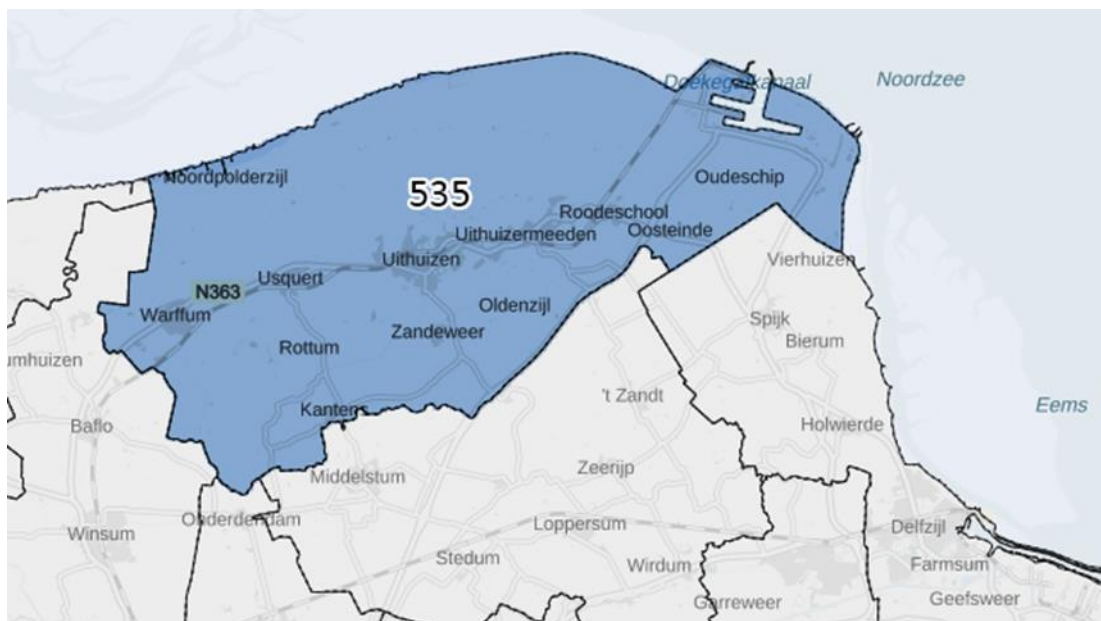
Werkgebied

Woningstichting De Delthe beheert 537 woningen en 11 garages in de pittoreske woondorpen Warffum, Usquert, Kantens, Zandweer, Stitswerd, Rottum en Eppenuizen gelegen in de gemeente Het Hogeland in het noorden van de provincie Groningen aan de Waddenzee. De gemeente Het Hogeland is ontstaan op 1 januari 2019 door een fusie van de gemeenten Bedum, Eemsmond, De Marne en Winsum. Het bezit van Woningstichting De Delthe bevindt zich in de voormalige gemeente Eemsmond.

Het woningbezit bestaat uit gezinswoningen, seniorenwoningen en 1-2 persoonswoningen.

De huurprijs van de woningen varieert vanaf circa € 300,00 tot circa € 650,00 per maand.

Woningstichting de Delthe stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting.



Organisatie

Aan het hoofd van Woningstichting de Delthe staat de directeur-bestuurder. Hij bepaalt het beleid, uitgaande van de richtlijnen van de overheid. Het betreft onder andere de woningtoewijzing, nieuwbouw, onderhoud en verkoop van woningen. Daarbij wordt hij ondersteund door vier medewerkers die dagelijks op het kantoor aanwezig zijn. De Raad van Toezicht controleert het functioneren van de directeur-bestuurder. Daarbij dient de Raad zich te houden aan diverse wettelijke voorschriften. Deze Raad bestaat uit 3 leden, waarvan één lid is benoemd tot huurderscommissaris.

Visie

De visie van Woningstichting de Delthe luidt als volgt: “Woningstichting de Delthe staat als kleinere professionele woningcorporatie dicht bij de woonconsumenten in haar werkgebied. Door de relatie en band met de bewoners, een open houding en communicatie, denken wij goed te weten wat er speelt en kunnen wij als sociale verhuurder hierdoor van optimale toegevoegde waarde zijn voor onze lokale woonconsumenten. Wij hebben veel aandacht voor de demografische ontwikkelingen, onder andere krimp, en willen hieraan een bijdrage leveren om goed te kunnen anticiperen op de vraag van de toekomstige woonconsumenten door ons woningbezit waar nodig te transformeren en te herstructureren. Daaronder valt ook sloop.”

Om invulling te geven aan de bovenstaande missie en visie zijn de volgende doelstellingen samengevat:

- Sociaal; Woningstichting de Delthe biedt betaalbare sociale huurwoningen aan, die passen bij de huidige en de toekomstige woonwens van de sociale woonconsument in het werkgebied;
- Maatschappelijk: Woningstichting de Delthe levert een actieve bijdrage aan het op peil houden van de leefbaarheid in het werkgebied.
- Bedrijfseconomisch: Woningstichting de Delthe geeft als financieel gezonde organisatie bedrijfseconomisch verantwoord uitvoering aan de invulling van haar sociaal economische en maatschappelijke taak.

Aardbevingen

Woningstichting de Delthe heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. 28 woningen van De Delthe zijn geormerkt door de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) als woningen met een licht verhoogd risico. In 2021/2022 worden deze woningen aangepakt. Andere woningen worden later beoordeeld. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer bedrijfsvoering en risico's en daarmee de jaarrekening.

De risico's kunnen als volgt worden geduid:

Vastgoed

- Risico op afnemende leegwaarde en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving. Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (waardeschade);
- Risico op de lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of (bijvoorbeeld door onzekerheid over versterking) vertraagde oplevering van nieuwbouwprojecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade);
- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade);
- Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken, dit in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade);
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouwprojecten waar geen extra baten tegen over staan omdat deze aardbevingsbestendig moeten worden gebouwd (bouwschade).

Bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling;
- Risico van aansprakelijkheid voor kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingschade en/of het verliezen van de huurwoningen;
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

Over de risico's is overleg gevoerd met de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De Autoriteit en het WSW volgen de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Woningstichting de Delthe informeert beide partijen over de gevolgen voor haar portefeuilleplan.

Het vorige visitatierapport is verschenen op 14 januari 2016 en betreft de periode 2010 tot en met 2014.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met die van de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert.

De opgaven en de geleverde prestatie zijn gedetailleerd weergegeven in de Prestatiemonitor, die als bijlage is bijgevoegd. De Prestatiemonitor bevat gedetailleerde informatie in aanvulling op de in onderstaande paragrafen beschreven beoordeling van de visitatiecommissie.

3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

Woningstichting de Delthe heeft prestatieafspraken met de gemeente Eemsmond. Eemsmond is op 1 januari 2019 samen met De Marne, Bedum en Winsum gefuseerd tot de gemeente Het Hogeland. In de gehele visitatieperiode was Eemsmond een zelfstandige gemeente.

Met de (voormalige) gemeente Eemsmond zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Verduurzaming
3. Aardbevingsproblematiek
4. Wonen en zorg
5. Huisvesting starters

Voor alle corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd waarvan corporaties geacht worden deze in hun bod op de woonvisie (en dus in de prestatieafspraken) te betrekken. Een corporatie moet de rijksprioriteiten verplicht in overweging nemen, maar zij kan wel, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, besluiten dat er voor een of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd.

De vier rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

De rijksprioriteiten zijn in de gemaakte prestatieafspraken opgenomen en worden daarom niet afzonderlijk behandeld.

Ook functioneert Woningstichting De Delthe nadrukkelijk binnen de kaders vanuit wetten, regelgeving en sectorafspraken. Te denken valt aan de begrensde huurverhoging, duurzaamheidsdoelstellingen waaronder CO2 neutraal in 2050 en het klimaatakkoord, begrensde inzet op leefbaarheid, taakstelling vestiging statushouders en passend toewijzen. Soms meer expliciet, soms meer impliciet, betrekken de partijen deze kaders bij de prestatieafspraken. Bij de beoordeling van de feitelijke prestaties op de thema's is, waar aan de orde, verduidelijkende tekst inzake het functioneren door Woningstichting De Delthe binnen kaders toegevoegd.

Daarnaast is er op regionaal niveau een "Prestatiekader Eemdelta 2015-2020" en participeert Woningstichting De Delthe in het "Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021". Deze afspraken zijn opgenomen in de prestatieafspraken.

3.3 Relevante ontwikkelingen

De aardbevingsproblematiek is van grote invloed op de prestaties geweest. De onduidelijkheid als gevolg van diverse veranderingen in aanpak en uitgangspunten zorgen voor veel onduidelijkheid bij het nemen van investeringsbeslissingen. Daarnaast speelt dat Woningstichting De Delthe werkt in een gebied waar krimp en vergrijzing van de bevolking wordt verwacht. In paragraaf 1.1 en hoofdstuk 2 wordt nader uitleg gegeven.

3.4 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken wordt aan de hand van diverse aandachtspunten kort besproken, daarna volgt de beschouwing door de belanghebbenden en de visitatiecommissie.

Wederkerigheid van de prestatieafspraken

Bij de meeste afspraken wordt aangegeven welke partijen betrokken zijn bij de realisatie van de afspraak en welke bijdrage zij levert. In enkele gevallen wordt ook aangegeven welke partij het initiatief neemt. Niet alleen de gemeente, huurdersorganisatie, en woningcorporatie worden hierbij betrokken. Ook andere partijen als jongerenwerk en zorgpartijen worden benoemd als samenwerkingspartners in de afspraken.

In de prestatieafspraken wordt een diversiteit aan onderwerpen genoemd, waaronder ook gebied specifieke problematiek zoals de krimp en aardbevingsproblematiek. Sommige afspraken zijn concreet, echter blijven veel afspraken erg algemeen en gericht op de woningcorporaties gezamenlijk. De afspraken lijken dan ook niet zo zeer op concrete, resultaatgerichte verplichtingen, maar meer op inspanningsverplichtingen.

Compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken

In de regionale kaderafspraken zijn de rijksprioriteiten bijna letterlijk overgenomen, evenals regionaal-relevante onderwerpen als de aardbevingsproblematiek. De afspraken zijn goed onderbouwd, met de wettelijke kaders, en duidelijke opgaven en ambities per onderwerp. Een onderwerp dat mist uit de regionale kaderafspraken maar wel deel is van de rijksprioriteiten is de huisvesting van urgente doelgroepen zoals statushouders. In de lokale prestatieafspraken komen deze ook pas vanaf 2017 terug. De lokale prestatieafspraken zijn gebaseerd op het prestatiekader, en ook voor de lokale afspraken is de onderbouwing en concreetheid voldoende. Ook hier is aardbevingsproblematiek meegenomen en missen afspraken waarbij de corporatie een taak heeft over urgenten en zorg in de prestatieafspraken voor 2016.

Het grootste deel van de afspraken is weinig concreet. Er wordt vaak gesproken van een "streven" of "inspanning," maar voor bijvoorbeeld de sloop- of nieuwbouwambities worden geen concrete cijfers genoemd terwijl dit wel zou kunnen. Dit maakt het nagaan of afspraken behaald zijn ingewikkeld. Er worden wel cijfers genoemd voor de collectieve opgaven, maar deze zijn niet uitgesplitst.

Inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen

De corporatie werkt volop mee om tot afspraken te komen en levert goede bijdragen. Er is geen sprake van bijzondere initiatieven om tot passende afspraken te komen.

Betrokkenheid van partijen

Bij het opstellen van de prestatieafspraken zijn de corporaties, gemeente, en drie huurdersorganisaties betrokken. Deze partijen zijn wettelijk verplicht om betrokken te worden bij het maken van de prestatieafspraken. Naast deze drie partijen zijn geen andere partijen als zorgpartijen of welzijnswerk betrokken bij het opstellen van de afspraken. In de afspraken zelf wordt echter wel van samenwerking gesproken met andere partijen als jongerenwerk.

De actualiteit van de prestatieafspraken

Per thema wordt elk jaar in de prestatieafspraken (behalve 2016) gelijk vastgelegd welke criteria gemeten worden bij de monitoring. In enkele gevallen, zoals bij het thema verduurzaming, wordt ook aangegeven wanneer en/of hoe vaak de monitoring, actualisatie of evaluatie plaatsvindt. Dit is meestal een jaarlijkse evaluatie, maar in enkele gevallen gebeurt dit twee of meerdere keren per jaar.

Waardering door partijen van de samenwerking in het tripartite overleg

Woningstichting De Delthe is deelnemer in het driepartijenoverleg samen met de gemeenten en de huurdersvertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Aan de deelnemers van het driepartijenoverleg overleg (gemeente, huurders en corporatie) is in de enquête ook gevraagd hun oordeel te geven over deze samenwerking. Dit maakt de beoordeling van Woningstichting De Delthe door de belanghebbenden wat minder eenrichtingsverkeer. Want de resultaten zijn natuurlijk niet alleen afhankelijk van alleen de prestaties van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners en van de kwaliteit van de samenwerking in het netwerk. Omdat beter inzicht te krijgen op de kwaliteit van de samenwerking en het netwerk, verdiept Cognitum op dit onderdeel in haar visitaties. Doordat alle deelnemende partijen in de enquête (zie paragraaf 4.2) zijn bevraagd en de uitkomsten zijn gebruikt om in de gesprekken met de belanghebbenden hierop te reflecteren en te verdiepen, ontstaat een evenwichtig beeld.

In de enquête is hiervoor gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar "Sterke Netwerken"¹. Hij benoemt in zijn proefschrift drie resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken:

- *de initiële condities* (intentionele impuls) scheppen voorwaarden voor samenwerking
- *de niveaubepalende condities* (activistische impuls) bepalen de praktische resultaten op korte termijn
- *de effectuerende condities* (verbindende impuls) bepalen de duurzame resultaten op lange termijn

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,3. Dat is een hoog cijfer en toont dat de partijen tevreden zijn over de samenwerking in het tripartite overleg. De score per conditie is in onderstaande tabel weergegeven.

Conditie	Score
Initiële condities	7,4
Niveaubepalende condities	7,1
Effectuerende condities	7,5

Op alle onderscheiden condities scoren de partijen ruim voldoende. Er zijn geen noemenswaardige verschillen in de oordelen van de verschillende partijen. De niveaubepalende condities krijgen daarbij een iets lagere score dan de beide andere condities. Dit wil zeggen dat de condities die betrekking hebben op het bereiken van praktische resultaten op de korte termijn lager scoren. Dit past bij het beeld van de visitatiecommissie dat de afspraken meer "SMART" geformuleerd kunnen worden en daarmee beter stuurbaar en controleerbaar worden, ondanks de omstandigheden die de mogelijkheden daartoe beperken.

Het is in de ogen van de visitatiecommissie een goede zaak dat ook de deelnemende partijen herkennen dat dit de laagst gewaardeerde condities in het geheel zijn.

1

Sterke Netwerken, Pieterjan van Delden, Uitgeverij Van Gennep BV, 2009, zie voor een nadere toelichting in de bijlagen.

Er is door de visitatiecommissie ook gevraagd wat er in de samenwerking verbeterd zou kunnen worden. Hierbij komt één punt naar voren, namelijk de vraag om een samenvoeging van het beleid van de verschillende corporaties met eenduidige prioriteitsstelling door de gemeente. Uit de gesprekken is gebleken dat deze opmerking vooral met de situatie vanaf 1 januari 2019 (dus buiten de visitatieperiode) te maken heeft, waar 4 gemeenten zijn gefuseerd tot één gemeente en er ook meerdere corporaties binnen die nieuwe gemeente werken.

Beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit van de prestatieafspraken

De visitatiecommissie ziet de gemeente Eemsmond en Woningstichting De Delthe op een goede en constructieve manier samenwerken in het belang van de volkshuisvesting in de gemeente. De samenwerking beperkt zich niet tot de partijen van het tripartite overleg, maar ook bijvoorbeeld jongerenwerk en zorginstellingen worden in de prestatieafspraken betrokken. De visitatiecommissie ziet dit als een goede zaak.

Dit gebeurt onder moeilijke omstandigheden. De onduidelijkheid van de aardbevingsproblematiek maakt het moeilijk om bijvoorbeeld keuzes te maken rond verduurzaming. Het risico dat fors in een woning geïnvesteerd wordt, die vervolgens vanwege de benodigde versterking gesloopt wordt en daarna herbouwd, is nog aanzienlijk. Alle betrokken partijen spannen zich in om de benodigde duidelijkheid te krijgen, maar vooralsnog is alles erg onzeker. De visitatiecommissie vindt daarom een goede zaak dat er in de prestatieafspraken ook (proces)afspraken worden gemaakt over hoe goed kan worden ingespeeld op de onzekerheden die deze problematiek met zich meebrengt voor alle partijen en huiseigenaren in Groningen.

In de gesprekken is duidelijk geworden dat de lijnen kort zijn en sprake is van goede afstemming en gezamenlijk reageren op ontwikkelingen.

Hoewel de commissie begrip heeft dat het onder huidige omstandigheden lastig is om concrete en scherpe (kwantitatieve) afspraken te maken, is de commissie ook van mening dat partijen daarin nog wel een slag kunnen maken en de afspraken meer "SMART" kunnen formuleren.

3.5 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema (zie paragraaf 3.2) beoordeeld. Daar waar de feitelijke prestaties de prestatie afspraken kwantitatief evenaren, heeft de commissie een 7 gegeven. Daar waar de prestatieafspraken net niet gehaald zijn, maar door corporatie veel extra inzet is gepleegd of welvindig is geweest in het zoeken naar oplossingen, is ook een 7 gegeven. Wanneer er sprake is van bovengemiddeld presteren is het mogelijk om extra pluspunten te geven. Dat laatste is het geval bij de wijze waarop De Delthe de in regioverband gemaakte afspraken proactief een deel van haar woningbezit met een veiligheidsrisico aanpakt en versterkt. Daar zijn de prestaties dan ook met een 8 gewaardeerd.

Thema 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Beschikbaarheid

Met betrekking tot de beschikbaarheid is in de kaderafspraken regio Eemsdelta 2015-2020 afgesproken dat partijen zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare huurvoorraad. Deze afspraak wordt getalsmatig uitgewerkt in de lokale afspraken. Aan deze kader afspraak is voldaan in de prestatieafspraken tussen Woningstichting De Delthe en gemeente Eemsmond.

Conform de afspraken met de gemeente Eemsmond is er een digitale gebiedskaart ontwikkeld waarin in een oogopslag te zien is welke huurwoningen waar staan, geschikt voor welke doelgroep en zo mogelijk ook naar huurklasse. De huurders zijn hierbij betrokken en deze kaart is via "Groningenuurt.nl" toegankelijk.

Ook is afgesproken gezamenlijk onderzoek uit te voeren naar de actuele en toekomstige vraag naar huurwoningen met inzicht in de samenstelling van de groep woningzoekenden. Dit onderzoek is door partijen samen daadwerkelijk uitgevoerd. Naar aanleiding van de uitkomsten hebben, conform de afspraak meerdere

themabijeenkomsten plaatsgevonden in de verschillende dorpen voor een lokale vertaalslag naar de toekomstige vraag. Woningstichting De Delthe heeft daarbij meer bijeenkomsten georganiseerd dan oorspronkelijk afgesproken.

Bereikbaarheid

Afgesproken is dat de gemiddelde wachttijden voor de gemeente in kaart zullen worden gebracht.

Woningstichting De Delthe geeft dit overzicht in het Bod per dorp en stemt hierbij af met de huurdersorganisatie of de wachttijden als acceptabel worden gezien.

Op initiatief van de huurdersorganisatie is afgesproken onderzoek te doen naar de feitelijke woonlasten onder huurders en eigenaren. Dit onderzoek is uitgevoerd.

Ook is afgesproken extra in te zetten op vroegsignalering van financiële problemen. Hierbij wordt de bestaande samenwerking op het gebied van armoedebeleid voortgezet. Dit is inmiddels staand beleid voor de betrokken partijen.

Zowel de gemeente als de huurdersvertegenwoordiging zijn ook erg positief over de zeer actieve houding van Woningstichting de Delthe wat betreft het nakomen van de gemaakte afspraken.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties van Woningstichting de Delthe de gemaakte prestatieafspraken evenaren en op sommige onderdelen overtreffen. De visitatiecommissie beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 2: Verduurzaming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Afgesproken is dat in het kader van de versteviging huurwoningen naar NOM zullen worden gebracht. Hiervan zijn 14 woningen gerealiseerd. De activiteit is on hold gezet doordat het contourgebied is aangepast en de resterende woningen buiten het nieuwe contourgebied vielen en om die reden niet langer verstevigd hoeven te worden.

In de regio Eemsdelta is een serie procesafspraken gemaakt over het koppelen van de opgave herstellen en versterken aan de opgave verbeteren en verduurzamen; over het voeren van lokaal beleid om huur, energie en gemeentelijke woonlasten in balans te houden; over het experimenteren met energieneutrale nieuwbouw en over het mogelijk maken van particuliere woningeigenaren om mee te liften met verduurzamingswerkzaamheden. Al deze afspraken zijn tot staand beleid geworden.

In de prestatieafspraken met de gemeente Eemsmond is afgesproken de energie-index per woning inzichtelijk te maken. Dit is gebeurd.

Afgesproken is dat corporaties inzicht geven in hun verduurzamingsprogramma en het behalen van gemiddeld label B, afhankelijk van duidelijkheid over de versterkingsopgave. Uiteindelijk is er medio 2019 pas meer duidelijkheid gekomen over de versterkingsopgave, waardoor deze afspraak vertraagd is.

Woningstichting De Delthe handelt actief om de gemaakte afspraken te realiseren en de afstemming met de versterkingsprogramma goed te laten verlopen. De bestuurder van Woningstichting De Delthe is daarbij zeer actief en nauw betrokken bij alle afstemmingsoverleggen.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties van Woningstichting de Delthe de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 3: Aardbevingsproblematiek

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

In de kaderafspraken van de regio Eemsdelta afgesproken dat corporaties proactief zijn in het versterken en verduurzamen van het deel van hun voorraad met een veiligheidsrisico. Zij brengen daarbij de kosten van versterking in beeld, van zowel bestaande als nieuwbouw. Ook brengen de corporatie hun versterkingsprogramma in beeld en streven daarbij naar synergie tussen versterking en verduurzaming. Hierbij stemmen de gemeenten en de corporaties hun communicatie op elkaar af. Deze procesafspraken worden netjes door alle partijen nagekomen, met dien verstande dat de versterking door veranderde normering on hold is gezet en pas vanaf medio 2019 weer van start is gegaan.

Met de NAM is afgesproken een pilot te houden om een aantal woningen te versterken en te verduurzamen. Deze pilot is gedeeltelijk uitgevoerd en vervolgens gestopt vanwege de veranderende normering.

Tenslotte is afgesproken dat bij de afweging van welke woningen geïnspecteerd gaan worden ook de onderhoudsstaat zwaarwegend is. Deze afspraak wordt nagekomen.

De aardbevingsproblematiek kenmerkt zich door veranderende normering om te bepalen of woningen een risico lopen bij een eventuele aardbeving. Hierdoor is er bij corporaties en ook bij de particuliere woningeigenaren veel onduidelijkheid. Deze onduidelijkheid heeft direct gevolgen voor investeringsbeslissingen. Ga je als corporatie in de verduurzaming van een woning investeren met het risico dat vervolgens de woning versterkt moet worden en de hele investering ongedaan wordt gemaakt, of ga je extra investeren in versterkte nieuwbouw als de kosten voor eventueel achteraf versterken geheel door de NCG worden gedragen.

Al met al leidt de onduidelijkheid tot vertraging in investeringen en veel onzekerheid bij de huurders.

Woningstichting De Delthe is zeer actief in het overleg met verschillende betrokken partijen om duidelijkheid te verschaffen en dat te vertalen in haar strategisch vastgoedbeleid en investeringsprogramma's. Meerdere scenario's zijn en worden daarbij opgesteld en doorgerekend en wanneer relevant met belanghebbenden besproken. In de gesprekken spreken de betrokken belanghouders ook hun waardering uit voor de inspanningen en betrokkenheid van de bestuurder op dit dossier. Daarnaast is de opgave bijzonder complex en door de wisselende normeringen/spelregels moeilijk uit te voeren. Woningstichting De Delthe slaagt er daarbij in om de huurders goed te informeren over de dilemma's waar zij mee te maken heeft en hoe ze daarin een koers kiezen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit thema met een 8, omdat de visitatiecommissie is van mening dat de prestaties van Woningstichting de Delthe de afspraken overtreffen. Ook is de visitatiecommissie van mening dat Woningstichting De Delthe zeer actief is in dit dossier en veel inspanningen verricht om duidelijkheid te realiseren. De andere corporaties zijn daarover in de gesprekken ook zeer lovend, evenals de gemeente. De aardbevingsproblematiek is daarbij een bijzonder lastig en complex dossier.

Thema 4: Wonen en Zorg

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de kaderafspraken regio Eemsdelta 2015-2020 is overeengekomen het aanpassen van bestaande woningen te stimuleren. Daarnaast is afgesproken dat corporaties, gemeenten en zorgaanbieders zich inspannen om op lokaal en regionaal niveau bij te dragen aan voldoende en kwalitatief goede voorzieningen voor wonen en zorg. Ook is afgesproken dat gemeenten en corporaties in de lokale afspraken hun capaciteit afstemmen op de doelgroep van zorgvragers. Al deze afspraken zijn lokaal in het beleid verankerd.

In de prestatieafspraken met de gemeente Eemmond is afgesproken dat partijen toewerken naar een gezamenlijke visie op Wonen en Zorg. Deze visie is ontwikkeld. Het uitvoeringsprogramma is nog in bespreking omdat dit gekoppeld is aan het aardbevingsdossier.

Ook is afgesproken dat gemeente en corporaties bereid zijn inwonersinitiatieven te financieren. Woningstichting De Delthe heeft daartoe een flyer ontwikkeld die op de website staat.

Afgesproken is dat corporaties in beeld brengen welke doelgroepwoningen er zijn en voor welke doelgroep. Woningstichting De Delthe heeft aan de gemeente aangegeven voor al haar woningen voor welke doelgroep deze is.

Ook uit de gesprekken met de belanghebbenden is gebleken dat Woningstichting De Delthe zich zeer actief opstelt om huurders die aangewezen zijn op wonen met zorg ten dienste te zijn.

Op basis van het bovenstaande is de visitatiecommissie van mening dat de prestaties van Woningstichting de Delthe op dit thema de prestatieafspraken evenaren en op onderdelen zelfs overtreffen. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 7.

Thema 5: Huisvesting starters

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de kaderafspraken regio Eemsdelta is afgesproken dat gemeenten en corporaties zich actief inzetten om voldoende goede en betaalbare huisvesting te bieden aan starters. Hierbij zorgen partijen voor goede vindbaarheid van het aanbod voor deze doelgroep. Beide afspraken zijn tot staand beleid geworden.

Ook is in de kaderafspraken afgesproken dat in de lokale afspraken de slaagkans voor starters en het verkorten van de wachttijd getalsmatig wordt uitgewerkt. Gegeven de feitelijk korte wachttijden zijn partijen overeengekomen dat dit in de prestatieafspraken voor Woningstichting De Delthe niet relevant was.

In de prestatieafspraken met de gemeente Eemmond is afgesproken dat de vraag van jongeren en het aanbod van jongerenhuisvesting in beeld worden gebracht, waarbij aangesloten wordt op het voorgenomen regionale woningmarktonderzoek en de digitale kaart sociale huisvesting. Door KAW is de vraag van jongeren goed in kaart gebracht.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties van Woningstichting de Delthe de prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

3.6 Beoordeling van de ambities

3.6.1 Beschrijving van de ambities

De hoofdlijnen van de ambities van Woningstichting de Delthe zijn opgenomen in beleidsplan 2015 - 2020:

Missie

"Woningstichting De Delthe wil zich inzetten om in haar werkgebied betaalbare huisvesting te bieden voor de doelgroep, door middel van zowel bouw en exploitatie van woonproducten die aan de hedendaagse en toekomstige eisen van sociale woningbouw voldoen."

Visie

"Woningstichting De Delthe staat als kleinere professionele woningcorporatie dicht bij de woonconsumenten in haar werkgebied. Door de relatie en band met de bewoners, een open houding en communicatie, denkt de Delthe goed te weten wat er speelt en kunnen zij als sociale verhuurder hierdoor van optimale toegevoegde waarde zijn voor onze lokale woonconsumenten. De Delthe heeft veel aandacht voor de demografisch ontwikkelingen, o.a. krimp en willen hiervoor een bijdrage leveren om goed te kunnen anticiperen op de vraag van de toekomstige woonconsumenten door haar woningbezit waar nodig te transformeren en te herstructureren, daaronder valt ook sloop."

Doelstellingen

De missie en visie zijn in de volgende doelstellingen samengevat:

- Sociaal
Woningstichting De Delthe biedt betaalbare sociale huurwoningen aan, die passen bij de huidige en de toekomstige woonwens van de sociale woonconsument in het werkgebied.
- Maatschappelijk
Woningstichting De Delthe levert een actieve bijdrage aan het op peil houden van de leefbaarheid in het werkgebied.
- Bedrijfseconomisch
Woningstichting De Delthe geeft als financieel gezonde organisatie bedrijfseconomisch verantwoord uitvoering aan de invulling van haar sociaaleconomische en maatschappelijk taak.

3.6.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Woningstichting de Delthe met een 7.

Woningstichting De Delthe heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de opgaven in het werkgebied.

In haar ambities speelt Woningstichting De Delthe goed in op de belangrijke vraagstukken in haar werkgebied. Woningstichting De Delthe toont zich zeer bewust van de noodzaak in te spelen en rekening te houden met de krimp en vergrijzing en met de aardbevingsproblematiek. Tegelijkertijd is bij deze beide vraagstukken de nodige onduidelijkheid en onzekerheid. De ontwikkeling van de Eemshaven kan er zo maar toe leiden dat er van krimp voorlopig geen sprake zal zijn en over de onduidelijkheden rond het aardbevingsdossier is hiervoor genoeg geschreven. Woningstichting De Delthe zoekt hierbij actief en in goed en nauw overleg met de partners naar creatieve oplossingen. Binnen alle onduidelijkheid weet Woningstichting De Delthe toch het nodige te realiseren in de huisvesting van bijvoorbeeld senioren en starters.

Woningstichting De Delthe houdt haar ambities actueel en ontwikkelt daarbij steeds scenario's voor haar Strategisch Voorraad Beheer om te zorgen dat de ambities in verhouding zijn tot de financiële mogelijkheden.

Al met al is de visitatiecommissie van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft op grond van bovenstaande overwegingen tevens een pluspunt.

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De aardbevingsproblematiek en de onduidelijkheid over de versterkingen legt een zware druk op de corporatie. Woningstichting De Delthe gaat hier zeer actief mee om en speelt daarbij, zeker voor een relatief kleine corporatie, een belangrijke rol
- Woningstichting De Delthe legt in haar Strategisch Vastgoed Beheer continu een relatie met de (snel veranderende) ontwikkelingen, waarmee ze steeds zorgt voor een balans tussen doelstellingen en mogelijkheden.

Verwonderpunten

- De wisselende normering in het aardbevingsdossier, zorgt voor veel onduidelijkheid voor eigenaren van woningen. Dit leidt tot een ongewenste impasse. Overigens zijn de mogelijkheden van Woningstichting De Delthe om daar invloed op uit te oefenen beperkt.

3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,2 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen. Hierbij telt de beoordeling van de prestaties voor 75% en de beoordeling van de ambities voor 25%.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	beoordeling prestaties	beoordeling ambities
Thema 1: Beschikbaarheid en bereikbaarheid	7	
Thema 2: Verduurzaming	7	
Thema 3: Aardbevingsproblematiek	8	
Thema 4: Wonen en Zorg	7	
Thema 5: Huisvesting starters	7	
Oordeel	7,2	7
Gewogen oordeel	7,2	

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Hierbij wordt de indeling in thema's gevolgd van de prestatieafspraken
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep.

Daarnaast geven huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek met eventuele verbeterpunten. Dit laatste onderdeel is echter opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf 3.4.

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. Tevens is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevestigd zouden gaan worden. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de partijen waarmee de visitatiecommissie 'face-to-face' heeft gesproken en tevens de schriftelijke enquête hebben ingevuld. Geen andere partijen hebben de enquête ingevuld.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie.

In de schriftelijke enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het Reputation Quotiënt Model: de reputatie monitor. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het werkgebied naar de corporatie kijken.

4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Woningstichting de Delthe is werkzaam in de gemeente Het Hogeland (vanaf 1-1-2019, voorheen gemeente Eemsmond). De visitatiecommissie heeft met diverse belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevestigd. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente Het Hogeland

Het Hogeland is een gemeente met 47.861 inwoners in het noorden van de Nederlandse provincie Groningen. Door de uitgestrektheid van het gebied zijn er gemeentelijke vestigingen in Bedum, Leens, Winsum en Uithuizen. In laatstgenoemde plaats zetelen het gemeentebestuur en de gemeenteraad. De gemeente ontstond op 1 januari 2019 door een fusie van de gemeenten Bedum, Eemsmond, De Marne en Winsum. Het woningbezit van

Woningstichting De Delthe is geconcentreerd in de 'oude' gemeente Eemmond. 537 woningen en 11 garages in de pittoreske woondorpen Warffum, Usquert, Kantens, Zandweer, Stitswerd, Rottum en Eppenhuisen.

De Wethouder schets Woningstichting De Delthe als een hele kleine maar hele goede corporatie. Klein en daardoor kwetsbaar. Naast het reguliere werk ook nog het aardbevingsdossier. De contacten zijn goed, prima samenwerking met de directeur-bestuurder. Veel voorwerk wordt samen gedaan voordat een beleidsstuk wordt opgeleverd. Woningstichting De Delthe heeft een goed doordacht verhaal voor de diverse dorpen.

Stichting Uithuizer Woningbouw en De Delthe hebben samen het bezit van Mooiland in de gemeente overgenomen. In een goede samenwerking van de twee corporaties en de gemeente is dit proces naar tevredenheid van alle partijen, inclusief de huurders, verlopen.

Gemeente heeft er geen last van dat er meerdere corporaties in de gemeente actief zijn. Wat verschillende partijen in de gemeente is goed.

De commissie heeft gesproken met: Mariette Visser, Wethouder gemeente Het Hogeland en Saskia Reinders beleidsambtenaar.

Huurdersvereniging De Delthe

De Huurdersvereniging van Woningstichting De Delthe is op 29 november 2018 opgericht.

Sinds november is met ondersteuning van de Woonbond gewerkt aan de verdere invulling en zijn formele documenten als statuten, huishoudelijk reglement en samenwerkingsovereenkomst gemaakt.

De relatie met Woningstichting De Delthe moet nog groeien. De huurdersvereniging is erg tevreden over de begeleiding van Woningstichting De Delthe. Ze hebben veel vertrouwen in de toekomst.

Belangrijke onderwerpen van de huurdersvereniging zijn het aardbevingsdossier, de verduurzaming van het bezit en het (achterstallig) onderhoud van de woningen.

De commissie heeft gesproken met: Joop Bergman (voorzitter), Joop Tempel (penningmeester), Flip Rodenburg (secretaris), Jaap Wieringa (lid)

Collega corporaties

Een drietal corporaties zijn naast Woningstichting De Delthe werkzaam in de gemeente Het Hogeland: Stichting Uithuizer Woningbouw, verhuurt ruim 800 sociale huurwoningen in de kern Uithuizen. Woongroep Marenland, verhuurt in totaal 2.500 woningen in de gemeenten Appingedam, Het Hogeland, Loppersum en Delfzijl. Waarvan ongeveer 400 in de gemeente Het Hogeland met name in de dorpen: Roodeschool, Uithuizen, Uithuizermeeden en Warffum. Wierden en Borgen een woningcorporatie met ruim 6.700 sociale huurwoningen in de gemeenten Het Hogeland, Loppersum, Groningen en Westerkwartier. In de gemeente Het Hogeland heeft Wierden en Borgen 3.800 woningen in de dorpen: Bedum, Noordwolde, Zuidwolde, Onderdendam, Eenrum, Hornhuizen, Houwerzijl, Kloosterburen, Leens, Mensingeweer, Pieterburen, Schouwerzijl, Ulrum, Vierhuizen, Warffhuizen, Wehe-den Hoorn, Westernieland, Zoutkamp, Zuurdijk, Adorp, Baflo, Den Andel, Rasquert, Sauwerd, Winsum, Oldenzijl, Oudeschip, Roodeschool en Uithuizermeeden.

Het aardbeving dossier was tijdens de visitatieperiode het hot item voor de vier corporaties in Noord-Groningen. Het blijft ook de komende jaren het leidende dossier. De corporaties zijn niet optimistisch dat er snel een oplossing komt. De overheid is erg afwachtend en weet eigenlijk nog niet hoe verder. De bodembeweging gaat echter verder, deze stopt niet als de gaswinning stopt. E.e.a. vergt veel van de werkorganisaties. De klachten van de huurders nemen toe. En de corporaties kunnen alleen ad-hoc reageren.

Stichting Uithuizer Woningbouw en Woningstichting De Delthe werkten en werken samen om te bezien welke projecten er moeten worden uitgevoerd in het kader van aardbevingsdossier, nieuwbouwprojecten en verduurzaming. Een enorme opgave ook financieel gezien. Erg belangrijk is dat de samenwerking ook met andere

corporaties in de regio wordt geïntensiveerd. In de setting van de 'C-14' is het erg knap dat Woningstichting De Delthe en Stichting Uithuizer Woningbouw als kleine spelers zo actief meedoen in het aardbeving dossier.

De commissie heeft gesproken met: Harry Oosting, directeur-bestuurder van Stichting Uithuizer Woningbouw; Peter van Heeswijk, directeur-bestuurder a.i. Wierden en Borgen. Gerke Brouwer directeur-bestuurder Woongroep Marenland was niet aanwezig maar heeft wel de enquête ingevuld.

4.4 Belanghebbenden over Woningstichting de Delthe

4.4.1 Typering van Woningstichting de Delthe

Aan de belanghebbenden is gevraagd Woningstichting de Delthe in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Woningstichting de Delthe wordt door haar belanghebbenden getypeerd als betrokken, toegankelijk en klein



4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Woningstichting de Delthe

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 6,7

Het algemene beeld is dat de belanghebbenden tevreden zijn met de prestaties van Woningstichting De Delthe (6,7). Er zijn wel enige verschillen in de beoordelingen. De huurdersorganisatie scoort over het algemeen wat lager. Ze zijn pas kort in functie bij de Woningstichting en zijn nog niet van alle zaken geheel op de hoogte. Ontevreden zijn de huurders over de verduurzaming van het vastgoed (5,0) en over het huisvesten van met name jongeren (5,3). De gemeente heeft veel waardering van de inzet van Woningstichting De Delthe op het gebied van wonen en zorg (8). Woningstichting De Delthe heeft wel een uitstekende relatie met haar belanghouders. Ze communiceren op tijd wat men van plan is en betreft de belanghebbenden op tijd en correct bij het voorgenomen beleid en de uitvoering daarvan. De invloed op het beleid en de uitvoering wordt gewaardeerd. Door het persoonlijke contact met zowel de directie als de medewerkers is de relatie erg goed. De prestaties van Woningstichting De Delthe zijn goed ondanks de relatief kleine corporatie met het gering aantal medewerkers. Voorbeeld daarvan is de inzet en aanpak in het aardbevingendossier. Aandachtspunt, wat de gemeente en de huurdersorganisatie betreft, is het huisvesten van jongeren. Hoe houden we de jongeren in de dorpen? Gemeente en Woningstichting De Delthe willen daar gezamenlijk meer aandacht aan besteden.

Thema 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid (7,3)

Tot dusver zijn er voldoende beschikbare woningen, er is wel enige zorg of dit zo blijft in de dorpen. De betaalbaarheid wordt als ruim voldoende gezien. De huurders geven aan dat ze tevreden zijn met de huurprijs van de woningen. Voor een identieke woning wordt in de 'grote' stad veel meer huur gevraagd. De gemeente en de collega-corporaties zijn tevreden over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningen.

Thema 2: Verduurzaming (6,4)

Het is duidelijk dat hier nog een opgave ligt voor Woningstichting De Delthe. Met name de huurdersorganisatie is niet helemaal tevreden over de inzet hierop (5,0). Veel achterstallig onderhoud en er zijn nog weinig tot geen verduurzamingsmaatregelen getroffen. Wel is er inmiddels een plan opgezet om de achterstand in te halen, Tevens is er een voorraadbeleidsplan gemaakt waarin Woningstichting De Delthe aangeeft wat ze de komende tijd gaan doen. De gemeente, die dit thema beoordeelt met een 7,5, is daarvan gecharmeerd. Veel lof heeft men voor de inzet op dit gebied na de bestuurswisseling. De belanghebbenden hebben er alle vertrouwen in dat Woningstichting De Delthe de gemaakte afspraken gaat nakomen.

Thema 3: Aardbevingsproblematiek (7,0)

Een heel actueel thema. De inzet van Woningstichting De Delthe wordt door alle partijen gezien en gewaardeerd. De samenwerking op dit dossier wordt door de collega-corporaties als goed aangegeven. De huurdersorganisatie is nog afwachtend. Wel tevreden over de inzet bij de onderhandelingen maar er zijn nog weinig tot geen concrete resultaten te zien. Onderhandelingen en beslissingen daarop duren (te) lang. Suggestie van de huurdersorganisatie is: er komt nogal wat geld vrij i.v.m. het aardbevingendossier, wellicht kan door ook het achterstallig onderhoud uit worden gefinancierd.

Thema 4: Wonen en Zorg (6,9)

Woningstichting De Delthe heeft geen structureel overleg met de zorg- en welzijnspartijen in de gemeente Het Hogeland. Ondanks dat feit is de gemeente zeer tevreden over de activiteiten van Woningstichting De Delthe (8,0). De individuele gevallen worden goed opgepakt in overleg met de gemeente. De huurdersorganisatie heeft er nog weinig zicht op wat op dit gebied door Woningstichting De Delthe wordt gedaan.

Thema 5: Huisvesting starters (6,1)

De problematiek rond de krimp in dit gebied in Groningen is groot. De afgelopen jaren heeft Woningstichting De Delthe een groot aantal huurwoningen verkocht. De huurdersorganisatie geeft aan dat hierdoor de beschikbaarheid van woningen voor starters in het geding komt. Met name de jongeren kunnen op dit moment wat moeilijk aan een passende huurwoning komen. Zij scoren een onvoldoende op dit thema (5,3). De gemeente soort een voldoende met de aantekening dat hier een gezamenlijke opgave ligt, namelijk: hoe houden we de dorpen leefbaar? Een problematiek die door de collega-corporaties wordt onderschreven.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8,3

De tevredenheid over de (manier van) communicatie is goed. De belanghebbenden geven aan dat de Woningstichting De Delthe hen tijdig en duidelijk informeert. Het beleid wordt vooraf met gemeente en huurdersvereniging overlegd. Waarop het beleid wordt aangepast op de uitkomsten van dat overleg. Woningstichting De Delthe heeft een luisterend oor en staat open voor kritiek. In de visitatieperiode is Woningstichting De Delthe veranderd van een intern gerichte naar een toegankelijke organisatie. De lijnen zijn kort en de verstandhoudingen zijn goed. De relatie met de belanghebbenden is sterk verbeterd. Alle partijen geven aan dat ze dat zeer waarderen.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,5

De invloed op het beleid wordt als ruim voldoende beoordeeld. De huurdersorganisatie heeft er behoefte aan dat Woningstichting over een aantal onderwerpen sneller actie onderneemt. Het onderhoud is niet altijd op tijd uitgevoerd hierdoor is er een fikse achterstand ontstaan. Ook de invloed op het beleid bij het aardbevingendossier kan beter. Er is inmiddels constructief overleg over het strategisch voorraadbeleid. Over mogelijke krimp van het aantal inwoners wordt goed overleg gevoerd met de gemeente. De gemeente geeft aan daarop voldoende invloed te hebben. De collega-corporaties en de gemeente geven aan dat er, na volle tevredenheid, samen wordt gewerkt in het aardbevingendossier en bij het opstellen van de prestatieafspraken. Woningstichting De Delthe staat open voor kritiek op het door hen voorgestelde beleid.

4.4.3 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

In de volgende tabel is een uitsplitsing gemaakt van de categorie overige belanghebbenden (niet zijnde gemeente en de huurders). Dit betreft zorgpartijen, collega-corporaties en overige.

Thema's		Collega-corporaties	Overheid NCG	gemiddelde cijfer
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=3</i>	<i>N=1</i>	<i>N=4</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7,5	8	7,8
	Thema 2: Verduurzaming	6,5	7	6,8
	Thema 3: Aardbevingsproblematiek	7	8	7,5
	Thema 4: Wonen en Zorg	6	7	6,5
	Thema 5: Huisvesting starters	7	7	7
	Gemiddelde	6,8	7,4	7,1
	De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		7,0	10
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,5	9	8,3

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

Thema's		huurders	gemeente	overige	gemiddelde cijfer
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N=4</i>	<i>N=3</i>	<i>N=4</i>	<i>N=11</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6,5	7,5	7,8	7,3
	Thema 2: Verduurzaming	5,0	7,5	6,8	6,4
	Thema 3: Aardbevingsproblematiek	6,5	7	7,5	7,0
	Thema 4: Wonen en Zorg	6,3	8	6,5	6,9
	Thema 5: Huisvesting starters	5,3	6	7	6,1
	Gemiddelde	5,9	7,2	7,1	6,7
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8	8,3	8,5	8,3
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7	7,3	8,3	7,5

N.B. De drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel, ondanks het verschillende aantal respondenten.

4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Woningstichting de Delthe. Deze punten zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

Gemeenten

- Voldoende huisvesting realiseren voor kleine huishoudens met name jongeren
- Woonconsulent aanstellen

Huurders

- Bespreking over wanneer wat op de rol staat bij Woningstichting De Delthe
- Verduurzaming opgave oppakken
- Renoveren van de voorraad

Collega corporaties

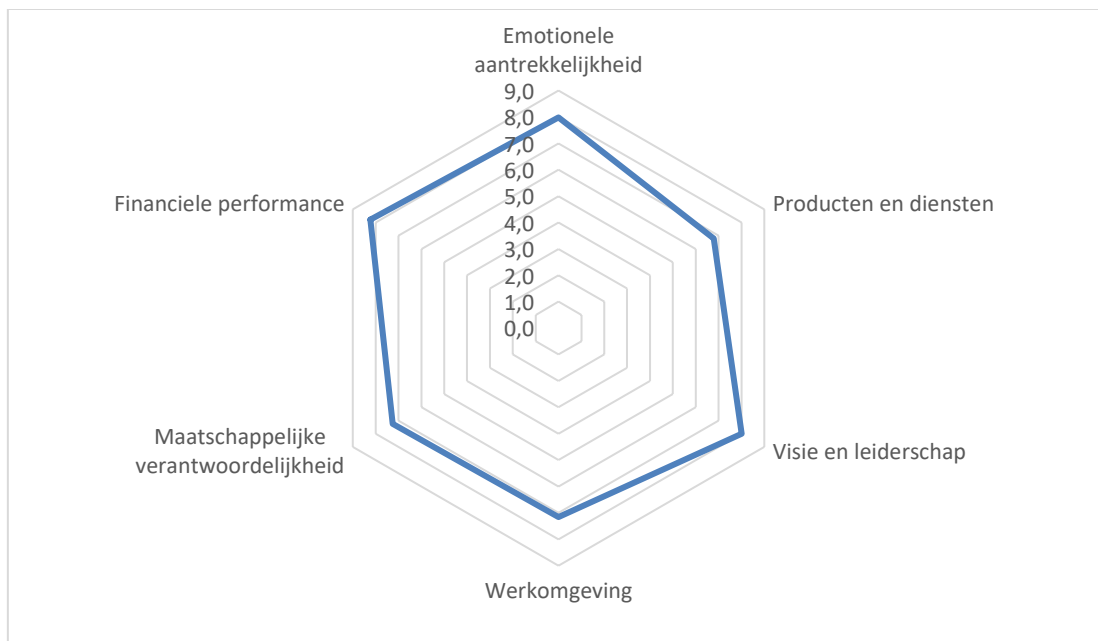
- Frequenter bilateraal overleg
- Professionalisering van de organisatie

4.5 De reputatie van Woningstichting de Delthe

In de voorgaande paragraaf staan drie thema's centraal, namelijk de prestaties, de mate van invloed van de belanghebbenden op de corporatie en relatie en wijze van communicatie. Er zijn natuurlijk meer elementen die het algemene oordeel van de belanghebbenden over de corporatie bepalen. Daarom heeft de visitatiecommissie, naast het gesprek met diverse belanghebbenden en de cijfermatige oordelen die de visitatiemethodiek vereist, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over Woningstichting De Delthe. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend.

Woningstichting de Delthe scoort een 7,7 voor haar reputatie. Dat is een mooi cijfer. Hoger dan gemiddeld scoren Emotionele aantrekkelijkheid (8) Financiële performance (8,2) en Visie en leiderschap (8). Lager dan het gemiddelde scoren Producten en diensten (6,8), Werkomgeving (7,2) en Maatschappelijke verantwoordelijkheid (7,3).

In onderstaand plaatje is te zien hoe de score is opgebouwd op de zes dimensies van het Reputatie Quotiënt Model:



In de bijlagen is het overzicht opgenomen van alle scores op de 19 elementen waaruit het Reputatie Quotiënt Model is opgebouwd.

4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De ontwikkeling van de organisatie na de bestuurswisseling
- Invloed van de 'kleine' corporatie in het aardbevingendossier

5 Presteren naar vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Woningstichting De Delthe voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren, is gedurende de visitatieperiode volop in beweging geweest. Het beleid tot garantiestelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werd al voor de Parlementaire enquête woningcorporaties in 2014/2015 aangescherpt, evenals het toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en vanaf medio 2015 de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Met de invoering van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen medio 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding DAEB en niet-DAEB, waardering op marktwaarde) en vond aanscherping van het in- en externe toezicht plaats. Tenslotte werd de Governance Code vernieuwd. De visitatieperiode werd daarnaast gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door heffingen en wijzigingen in het belastingregime naast een toename van de regeldruk voor de gehele corporatiesector. Woningstichting De Delthe kende daarnaast een eigen problematiek. Het aardbevingsdossier en de verwachte bevolkingskrimp vragen van de corporatie een zorgvuldige afweging van investeringen en de onduidelijkheid rondom beide dossiers maakt deze afweging niet gemakkelijk. Zoals eerder gemeld leidt dit ook tot een impasse rondom investeringen.

5.3 Basisinformatie

De solvabiliteit, buffer en loan to value zijn gebaseerd op de bedrijfswaarde, in verband met de vergelijkbaarheid. De waardering in latere jaren op marktwaarde zou deze teniet doen, maar tot dezelfde conclusies leiden met een hogere solvabiliteit.

Thema's	2015	2016	2017	2018
Solvabiliteit (norm WSW > 20) in %	76,4	77,4	77,1	78,1
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	3,2	3,0	2,9	
Loan to value (norm WSW < 75) in %	44	57	59	

Bron: Oordeelsbrieven AW, CIP 2015, jaar- en accountantsverslagen 2016/2017, MJB'18/'22 en Q3 rapportage 2018

De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting De Delthe er financieel goed voorstaat. Dit past ook bij de situatie waarin Woningstichting De Delthe als gevolg van de aardbevingsproblematiek verkeert.

Onderstaand is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW 2017 en 2018, weer gegeven. Doel van de IBW is de investeringscapaciteit van de corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW kan daar goed bij helpen, maar is een theoretisch maximum zonder veiligheidsmarge. De IBW bestaat uit drie componenten die indicatief de extra bestedingsruimte aangeven ten opzichte van de beleidsvoornemens uit de dPi voor de jaren 2017/2021 en 2018/2022.

IBW Woningstichting De Delthe in miljoenen €, gemeente Eemshoek			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2017-2021	€ 2,1	€ 1,9	€ 0,1

2018-2022	€ 2,2	€ 1,9	€ 0,12
-----------	-------	-------	--------

Uit de eerste tabel komt naar voren dat Woningstichting De Delthe financieel ruimte heeft om te investeren. De mogelijkheden om te investeren zijn door de onduidelijkheid over het aardbevingsdossier echter beperkt.

5.4 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie motiveert en verantwoordt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Woningstichting De Delthe verkeert in een complexe situatie. De onzekerheid over het aardbevingsdossier zoals aangegeven in paragraaf 1.1 en hoofdstuk 2, beperkt Woningstichting De Delthe aanzienlijk in haar mogelijkheden om tot investeringen te komen. Bij investeringen in bijvoorbeeld duurzaamheid moet het natuurlijk wel zeker zijn dat een verduurzaamde woning er nog enig tijd zal staan. Dit vraagt dat er duidelijkheid is dat de woning niet onder de versterkingsoperatie zal vallen en dan wordt gesloopt en opnieuw gebouwd. De visitatiecommissie heeft in haar onderzoek vastgesteld dat Woningstichting De Delthe grote inspanningen levert om duidelijkheid te krijgen over deze problematiek en zich tegelijkertijd inspant om middels doorrekeningen in haar Strategisch Voorraad Beheer goed voorbereid te zijn op het moment dat er wel voldoende duidelijkheid en zij dan ook in volle vaart kan beginnen.

Woningstichting De Delthe is naar haar belanghebbenden zeer open en transparant over haar afwegingen en verantwoordt en motiveert de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie.

De commissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- Woningstichting De Delthe is zeer actief in het verkrijgen van duidelijkheid in het aardbevingsdossier en is daarbij ook zeer actief in de samenwerking met andere corporaties en andere belanghebbenden.
- Woningstichting De Delthe maakt intensief en voortdurend afwegingen rond investeringen vanaf het moment dat er duidelijkheid is in het aardbevingsdossier.

5.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Woningstichting De Delthe levert aanzienlijke inspanningen in het aardbevingsdossier om de benodigde duidelijkheid te bewerkstelligen.

Verwonderpunten

- De voortdurende onduidelijkheid over het aardbevingsdossier levert zeer veel onzekerheid op voor zowel corporaties als particuliere woningeigenaren.

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- Strategievorming en sturing op prestaties
- Maatschappelijke rol van de raad van commissarissen
- Externe legitimatie en verantwoording.

6.2 Korte beschrijving governance-structuur

Woningstichting De Delthe heeft vanaf 1 april 2018 een zeer platte structuur met een eenhoofdig bestuur/directeur (zonder managementteam) en een raad van commissarissen.

De raad van commissarissen heeft drie leden, waarvan momenteel één vacature, bedient zich niet van structurele commissies als een audit- of remuneratiecommissie. Er moet nog een commissaris benoemd worden, deze procedure loopt.

6.3 Relevante ontwikkelingen

Van belang is dat tijdens de visitatieperiode (april 2018) de structuur van de organisatie is veranderd. Van een drie-laags naar een twee-laags organisatie. Een nieuwe bestuurder en een nieuwe raad van commissarissen zijn benoemd. Daarmee kwam een einde aan een 'amateuristische periode'. Het vrijwillig bestuur en raad van commissarissen zijn op aandrang van de Autoriteit Wonen, gezien de toegenomen verantwoordelijkheden, en mede naar aanleiding van het vorige visitatie rapport, vrijwillig teruggetreden. .

Er is gekozen voor een heldere focus: zelfstandig doorgaan als lokaal verankerde woningcorporatie in een gemeente in een ontspannen woningmarkt waarbij aanpak van de aardbevingenproblematiek, oplossen achterstallig onderhoud en verduurzaming voorop staan. Er is sprake van een hoge mate van pragmatisme, er zijn korte lijnen, heldere kaders en verantwoordelijkheden. Het zijn van een kleine organisatie wordt als kracht herkend maar het besef is ook aanwezig dat je dan kwetsbaar blijft.

6.4 Strategievorming en sturing op prestaties

6.4.1 Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Woningstichting de Delthe heeft een actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en deze is zodanig vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn.

De corporatie heeft de lange termijnvisie verwoord in het document 'Beleidsplan 2015-2020' en in het document 'Besturingsmodel De Delthe van 28 juni 2018'. Er wordt gemonitord en bijgestuurd via management info die vier keer per jaar wordt opgesteld. Door druk te zijn met de omvorming van de organisatie lag daar de prioriteit en niet bij het bijstellen en het bijsturen van het 'Beleidsplan 2015-2020'. Voor 2019-2023 wordt een nieuw ondernemingsplan opgesteld.

De commissie is hiermee van mening dat Woningstichting De Delthe voldoet aan het ijkpunt en ziet geen reden voor het geven van een pluspunt.

6.4.2 Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Woningstichting De Delthe volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing). Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

Woningstichting De Delthe werkt met management info rapportages gebaseerd op de begroting. Deze worden uitgebreid door de raad van commissarissen besproken.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de overweging dat vanaf april 2018 wordt gewerkt aan een totaal besturingsmodel voor de organisatie. Daarmee laat Woningstichting De Delthe zien wat de belangrijkste bouwstenen van de organisatie zijn, welke besturingsniveaus worden onderscheiden en wat dat allemaal betekent voor de organisatie in de praktijk. Naast het besturingsmodel wordt er ook gekeken naar de besturingscyclus. Hier focust de organisatie op het inbedden van het besturingsmodel in de lopende processen. En wordt gekeken naar de partners die daarbij allemaal een rol spelen. De PDCA cyclus vormt daarbij de basis.

6.4.3 Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 6,5

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	6
Sturing op prestaties	7
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	6,5

6.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen

6.5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen (of raad van toezicht) vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden hoe vervult de RvC zijn maatschappelijke rol? Heeft de RvC een visie op zijn maatschappelijke rol en hoe betreft de RvC het maatschappelijk perspectief bij zijn toezicht op de strategievorming, positionering, besluitvorming, monitoring en verantwoording van de maatschappelijke prestaties door de corporatie in het lokale netwerk?

De aspecten van Governance die door de Aw worden getoetst worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

6.5.2 Maatschappelijke rol raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

De RvC is zich aantoonbaar bewust van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en geeft deze professioneel vorm. Dit is vastgelegd in de "visie op toezicht en bestuur van de raad van commissarissen De Delthe". Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

Om de rol van raad van commissarissen goed te kunnen invullen dient de raad van commissarissen zichzelf te voorzien van informatie, reflectie en verantwoording. Daarvoor worden de volgende acties ondernomen:

1. Er is één keer per jaar overleg met de huurders of met de nog op te richten huurdersorganisatie. Daarbij wordt zo nodig informatie ingewonnen over de ervaringen die de huurdersorganisatie met de organisatie heeft.
2. Jaarlijks wordt een zelfevaluatie uitgevoerd (eens in de twee jaar onder externe begeleiding).
3. De raad van commissarissen legt over zijn eigen activiteiten verantwoording af in het jaarverslag van Woningstichting De Delthe.
4. De raad van commissarissen voorziet zichzelf van (regionale) informatie.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de overweging dat de raad een gedeelde visie op zijn rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk heeft, waarbij die rol wordt besproken en in activiteiten uitmondt. De raad van commissarissen en de bestuurder hebben een actieve, kritisch stimulerende en sturende rol bij de strategievorming in relatie tot de omgeving. De leden van de raad van commissarissen hebben informeel contact met Wethouder en huurdersvereniging. Deze gesprekken worden met elkaar gedeeld. Een moment waar dat gebeurt is voorafgaand aan de reguliere vergadering waarbij de bestuurder nog niet aanwezig is. Indien nodig wordt er een agendapunt n.a.v. de gesprekken toegevoegd in de reguliere vergadering van raad van commissarissen en bestuurder.

In het aardbevingsdossier in de Provincie Groningen neemt Woningstichting De Delthe een ondernemende rol. Zowel op bestuurlijk als toezichthoudend niveau. Ondanks de grote van de corporatie pakt men een voortrekkende positie in. De raad van commissarissen heeft een duidelijk eigen beeld van welke informatie (intern en extern) hierbij noodzakelijk is en ze genereert die ook, bijvoorbeeld in een omgevingsanalyse. Waar nodig vraagt de raad van commissarissen om een scenario met onderbouwing van risico's. Ander belangrijk agendapunt is investeringen in duurzaamheid. In de vergaderingen van de raad wordt uitgebreid gediscussieerd op een veelheid aan onderwerpen en er wordt goed genotuleerd. Tevens brengt de bestuurder (on)gevraagd veel informatie/discussiepunten in.

Woningstichting De Delthe neemt een rol op zich in het lokale netwerk. De raad van commissarissen weet wat er leeft en speelt bij externe belanghouders in de lokale en boven lokale context. Tevens heeft de visitatiecommissie vastgesteld dat de raad van commissarissen inzicht en/of betrokkenheid heeft bij de voorbereiding en/of bij de goedkeuring van het bod en de prestatieafspraken. Zowel in de verslagen van de vergaderingen als in de jaarverslagen is dit te vinden.

De belanghebbenden hebben in de gesprekken aangegeven de betrokkenheid en openheid van de raad van commissarissen te waarderen.

6.6 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

6.6.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

Woningstichting de Delthe zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. Hiermee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6.

De bestuurder en raad van commissarissen hebben structureel overleg met de externe accountant, huurdersvereniging, personeel, Aw, WSW en de gemeente Het Hogeland. Op deze wijze wordt vooraf geborgd dat externe invloeden het beleid van de corporatie mede beïnvloeden. Het aardbevingsdossier is hier een voorbeeld van, waarbij de corporatie in het overleg een prominente rol neemt. Voor externe verantwoording gebruikt de

corporatie de eigen website en uiteraard wordt externe verantwoording afgelegd in het overleg met belanghebbenden en in de jaarverslagen.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op grond van de volgende overwegingen:

- De actieve en lokaal passende manier waarop de corporatie de belanghebbenden betreft, is goed. De corporatie heeft zowel bij de input voor het beleid als in de terugkoppeling van de realisatie van plannen een netwerk van belanghebbenden dat ingeschakeld wordt. In ieder geval wordt de gemeente en sinds kort de huurdersvereniging gekend in de ontwikkelingen. Via jaarverslagen, nieuwbrieven en structurele overleggen. Een aantal malen per jaar wordt er in de lokale media een bericht geplaatst, bijvoorbeeld met de stand van zaken van het aardbevingsdossier. Tevens heeft de raad van commissarissen contact met belanghebbenden (sinds kort ook met de huurdersvereniging) en de geïnventariseerde behoeften en wensen van belanghebbenden worden meegenomen in het beoordelen van strategisch beleid en de geïdentificeerde risico's. De raad van commissarissen stuurt op onderbouwing van de risico's voordat besluiten worden genomen. Voor belanghebbenden heeft de corporatie heldere jaarverslagen die een terugkoppeling geven op het vooraf geformuleerde beleid. De jaarverslagen zijn het sluitstuk van de stuurcyclus die gebruik maakt van de PCDA-cyclus en die in rapportages wordt verantwoord. Aardbevingen problematiek is een thema, waar actueel veel over wordt nagedacht. De site van de corporatie is zeer toegankelijk. Op de nieuwspagina wordt op complexen toegespitste informatie verstrekt over actualiteit en beleid en jaarlijks worden de prestaties uit de overeenkomst met de gemeente weergegeven.

6.6.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7

De jaarverslagen zijn te vinden op de website, evenals het beleidsplan en het besturingsmodel van de corporatie. Afwijkingen in de realisatie op voorgenomen beleid zijn te vinden in de Jaarverslagen, managementinformatie en raad van commissarissen verslagen. In alle openbare stukken legt de corporatie uitgebreid verantwoording af en geeft goede uitleg rondom de afwijkingen. Daarnaast hebben zowel de bestuurder als de raad van commissarissen gesprekken met de onlangs geïnstalleerde huurdersvertegenwoordiging gevoerd, gericht op verdieping en uitleg. Al met al is de commissie van mening dat Woningstichting De Delthe voldoet aan het ijkpunt en kent één pluspunt toe.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording met een 7,0

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimering	7
Openbare verantwoording	7
Oordeel	7,0

6.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Daadkracht van de raad van commissarissen bij de organisatieveranderingen

- De resultaten die de nieuwe directeur-bestuurder in korte tijd heeft gerealiseerd

6.8 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 6,8:

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	6,5
Maatschappelijke rol raad van commissarissen	7
Externe legitimatie en verantwoording	7
Oordeel Governance	6,8

7 Bijlagen

- Position paper
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Reputatie-Quotiënt
- Waardering netwerk
- Prestatiemonitor

Positionpaper

Position paper De Delthe

Position paper ten behoeve voor de visitatie 2019. Het geeft in het kort weer waar we voor staan, waar we vandaan komen, hoe we het nu doen en het werpt een blik op de nabije toekomst.

De Delthe, S.J. Krajenbrink

Waar staan we voor

Onze organisatie kenmerkt zich als een nuchtere organisatie die haar klant kent en maatwerk biedt om zorg te dragen voor goed en betaalbaar wonen in de kleinere kernen in de gemeente Het Hogeland. Dit doen we op een sobere en doelmatige wijze en we nemen onze verantwoordelijkheid in de maatschappelijke opgaven die er liggen. We zijn een kleine corporatie, opgericht in 1990 en voortkomend uit 5 kleinere verenigingen en stichtingen uit diverse kernen in de voormalige gemeente Eemsmond. De oudste hiervan is opgericht in 1917. In totaal hebben we circa 558 eenheden in bezit.

Waar komen we vandaan

De Delthe is een organisatie die volop in ontwikkeling is. In de afgelopen jaren zijn er forse stappen gezet naar een professionelere organisatie. Na de invoering van de Woningwet, de visitatie 2015 en de complexiteit van diverse dossiers in deze regio is er een wijziging van de organisatie en overlegstructuur doorgevoerd. Van een 3 laags model (raad van toezicht, bestuur, manager en organisatie) naar een 2 laags model (raad van toezicht, directeur bestuurder en organisatie). De nodige governanceveranderingen zijn in verband hiermee doorgevoerd. Dat heeft veel van de organisatie gevraagd, maar geeft ook weer nieuwe energie voor de toekomst. Het gebied waar we actief zijn kent een grote mate van dynamiek. Naast de krimpproblematiek hebben we te maken met de problematiek van aardbevingen. Het versterken van woningen, schade-afhandelingen, onzekerheid over woningen en veel overleg met partners vragen veel van onze organisatie en onze bewoners. In de afgelopen jaren hebben we meebewogen met de ontwikkelingen waarin we zaten en konden we ook telkens weer opnieuw anticiperen op de veranderende omstandigheden.

Een toekomstbestendige wendbare organisatie

Na de laatste visitatie zijn de noodzakelijke aanpassingen doorgevoerd om als corporatie goed te passen binnen de kaders van de woningwet. Zo zijn we op weg naar een wendbare organisatie en kunnen we keuzes maken en snel inspelen op veranderende omstandigheden. Dat betekent niet dat er geen opgaves meer liggen. Die zijn er nog zeker. Met name de vraag hoe we de opgaven die er liggen goed kunnen (blijven) bemensen zal de komende jaren vragen.

Governance

- nieuwe organisatiestructuur (2018)
- Huurdersorganisatie opgericht (2018)
- Risicomanagement opgesteld
- Statuten, treasurystatuut, reglementen RvT, besturingsmodel en PdcA-cyclus (2018)
- samenwerking met collega corporaties in dossiers aardbevingen (2015-nu)

Digitalisering

- werken vanuit de cloud (outsourcen ict) (2017)
- digitaliseren van het woningbestand (2019)
- digitaliseren archief (2018,2019)
- digitaliseren woonruimteverdeling (2018, 2019)
- digitaliseren poststroom (2018,2019)
- digitale aanmelding inschrijving en presentatie woningen (2018)

Vastgoed

- hernieuwen energielabels (2018)
- asbest woningen in kaart brengen (2018)
- opstellen Strategisch voorraad beleid incl. scenario's (2018)
- aanvullen vastgoedvoorraad met aankoop 32 woningen Mooiland (2017- 2019)
- planmatig onderhoud herzien (2018,2019)

Financiën:

- verlagen kosten (onderhoud en bedrijfslasten) voor versterking financiële positie (2018)
- nieuwe accountant benoemt door RvT (2018)
- verruimen investeringscapaciteit

Werken aan een voorraad die klaar is voor de toekomst

Er is hard gewerkt aan het verbeteren van onze voorraad. Niet de stappen die we direct altijd voor ogen hadden. De onzekerheid die de versterkingsoperatie met zich meebracht heeft gemaakt dat we niet al onze doelstellingen konden verwezenlijken. Het is goed daarbij de lokale context die voor ons geldt te beschrijven.

Versterkingsaanpak

De versterkingsoperatie heeft voor vertraging gezorgd in de aanpak. Vanaf 2014 ontstonden er diverse programma's voor de versterking van woningen. Als eerste de Pilot aanpak met de NAM. De Delthe deed actief mee in de aanpak en leverde als een van de eersten 5 woningen op in Kantens in 2015. Deze werden gelijk NOM gemaakt. In 2017 volgden nog 9 woningen in Zandeweer. De pilot werd echter stopgezet en er werd door het Rijk overgegaan op Batches. 76 woningen van De Delthe kwamen in de batch 1581 en werden zo geïnspecteerd. Geen van deze woningen zijn echter versterkt doordat er tussentijds (2018) weer overgegaan werd op een andere aanpak: de HRA methodiek. Bij deze methodiek volgt een nieuwe risico-inschaling en daardoor is de opgave voor "te versterken woningen" fors gedaald. 28 woningen hebben nu een licht verhoogd risico. Deze staan nu in de planning om in 2021/2022 te worden opgepakt vanuit de NCG. Overigens is er nog altijd onduidelijkheid over de aanpak van de 76 woningen in de "1581 batch". Bovenstaande heeft gezorgd voor veel onzekerheid bij bewoners, maar ook bij de aanpak van woningen. Duurzaamheidsinvesteringen worden immers uitgesteld zolang er onzekerheid over mogelijke sloop blijft bestaan.

Verduurzaming

Met de versterking zijn er 14 woningen ook naar NOM gebracht. In 2017 en 2018 zijn 31 woningen planmatig verduurzaamd. Verder zijn er veel woningen op verzoek van bewoners verduurzaamd en hebben we op 10% van onze woningvoorraad inmiddels zonnepanelen. In 2018 hebben we ons Strategisch Voorraad Beleid (SVB) opgesteld en afgestemd op de woningmarktbehoefte in de regio. Daarin hebben we ook de planning voor de verduurzaming in scenario's weergegeven en kunnen we bouwen aan een toekomstbestendige voorraad, waarbij we de flexibiliteit houden om in te spelen op ontwikkelingen die spelen in de versterkingsaanpak van het Rijk. Met de nieuwbouw in 2019 van 8 woningen en de in voorbereiding zijnde verduurzaming van 18 (2019) en 34 (2020) woningen maken we stevige stappen naar een gezonde woningportefeuille. In ons SVB hebben we gewerkt met scenario's om zo enerzijds de ruimte te benutten die er financieel ligt als organisatie, en anderzijds ook bij tegenslagen te kunnen blijven voldoen aan de verplichtingen en financiële bandbreedtes. Met deze kaders durven we ook 'meters' te maken.

Portefeuille

De Delthe wil van waarde zijn voor de leefbaarheid in de kernen en voor voldoende sociale huurwoningen nu en in de toekomst. Dat betekent dat we alert moeten zijn op de ontwikkelingen op de woningmarkt. We bevinden ons immers in een krimpregio. Er zijn daarom ook afspraken gemaakt over de woningmarktontwikkelingen. We zorgen voor een beperkte krimp van de sociale voorraad die meebeweegt met de prognoses. Dit hebben we ook vastgelegd in ons SVB. We kunnen draaien aan knoppen om te anticiperen op de ontwikkelingen. Meer of minder verkoop, meer sloop/minder nieuwbouw, etc. In 2017 hebben we ook de voorbereidingen getroffen voor de aankoop van 32 eenheden van collegacorporatie Mooiland.

In ons SVB werken we integraal aan een toekomstbestendige voorraad. We nemen vastgoedmaatregelen op natuurlijke momenten en bundelen waar nodig. Zo voorkomen we ingrepen waar we later spijt van krijgen. Anderzijds is er ook flexibiliteit in ons programma omdat we afhankelijk zijn van het programma van de NCG. Waar we in eerdere jaren vertraging hebben opgelopen in de verduurzaming, willen we dat voorkomen door snel te kunnen switchen van woningen wanneer omstandigheden veranderen. Door o.a. het wegnemen van slechte woningen en het terugbouwen van minder maar kwalitatief betere woningen, maar ook door samenvoegen van woningen dragen we bij aan een lichte krimp van onze voorraad. Dit pas bij de volkshuisvestelijke opgave.

Vanuit solide financiën opereren

De Delthe is een financieel gezonde corporatie. Onze leningportefeuille is laag, maar het blijft een uitdaging om de kosten laag te houden. In 2018 hebben we gesnoeid in de uitgaven voor onderhoud en de bedrijfslasten. Daarmee hebben we investeringsruimte voor onszelf gecreëerd om de transitie te bewerkstelligen die noodzakelijk is. Het laag houden van onze bedrijfslasten en de onderhoudskosten is van belang door de veranderde systematiek van beleidswaarde. Hierop hebben we snel kunnen anticiperen. De uitdaging voor de komende periode is gelet op de voorraadtransitie de uitvoeringskosten laag te houden. Door te werken met scenario's kunnen we snel inspelen op veranderingen en worden we minder verrast. We blijven daarnaast ook niet stilstaan. We weten namelijk binnen welke bandbreedte we kunnen handelen. Zeker in het speelveld van de onzekerheid van versterking, waar tempo en aanpak vaak erg onzeker zijn, is dit bijna wel noodzakelijk.

Stevige relatie met onze belanghouders

De Delthe is een kleine corporatie die dicht bij haar huurders staat. Veel zaken gebeuren met maatwerk en bewoners weten ons gemakkelijk te vinden. De nieuwe Woningwet vroeg echter ook om een mate van professionalisering. Na een aantal eerdere pogingen is het in 2018 gelukt om een huurdersorganisatie op te richten. Dit in goede samenwerking met de Woonbond. Daarmee hebben we een goede gesprekspartner voor diverse onderwerpen en kunnen we ook op een correcte wijze invulling geven aan diverse processen waarbij afstemming gevraagd/gewenst is.

Daarnaast werken we nauw samen met collega-corporaties. Door de krimp en versterkingsvraagstukken is er een heel netwerk aan overleggen om af te stemmen. Ondanks onze grootte vinden we het van belang om hierin een actieve rol te spelen. Juist ook om op andere onderdelen expertise en kennis te halen.

Met de gemeente werken we samen op diverse onderdelen: nieuwbouw, statushouders, oggz, prestatieafspraken, de stuurgroep versterking en de projectgroep versterking met de NCG. We doen dit op een constructieve wijze en hechten waarde aan een goede verstandhouding. Met de collega-corporaties zijn er diverse overlegstructuren ingericht: voor de prestatieafspraken met de corporaties in Het Hogeland; in de provincie Groningen in het C14 overleg (1 per 6 week) en in het kerngebied van de aardbevingen met de K(8) corporaties (1 per 6 week). De samenwerking maakt dat we onderzoek doen naar gezamenlijke inkoop, gezamenlijke gesprekspartner zijn richting IL&T en WSW en een stevige partij zijn in onderhandelingen met Rijk en de NAM.

Een dienstverlening die staat

Dichtbij onze klant staan is voor ons van belang. Dat mag ook van een kleine corporatie gevraagd worden. Het is echter geen vanzelfsprekendheid. We staan echter wel voor onze dienstverlening en willen op een nuchtere wijze ons werk doen. Verstandige keuzes maken zonder daarbij onszelf op de borst te kloppen. Beter te stralen in de schaduw dan te branden in de zon. Toch zijn we blij met de waardering van onze klant. Enerzijds is het voor ons een natuurlijk proces om klantgericht te werken, anderzijds zien we ook door toename van een lastiger wordende doelgroep dat hierin ook steeds meer een uitdaging ligt voor ons. Ongewenst gedrag, overlast, vervuiling, huurachterstanden, dit alles vraagt om veel extra aandacht van ons als corporatie. Ook de wensen van de klant veranderen steeds meer: sneller, digitaler en op maat. Dat vraagt om meebewegen als organisatie om invulling te geven aan nieuwe wensen, maar daarbij niet uit het oog te verliezen wat behouden kan blijven.

Bouwstenen voor de toekomst

De afgelopen jaren zijn voor een kleine organisatie als De Delthe stevig geweest. Organisatorische veranderingen, versterkingsopgave en schadeherstel vanuit de NCG/CVW, verduurzamingsaanpak, heldere planvorming en een stevige inzet op een hernieuwde governancestructuur. De komende jaren staan voor verdere uitwerking van en invulling geven aan de ingezette plannen. Dit met een passende organisatie, waarbij we kwaliteit kunnen leveren en invulling kunnen geven aan onze missie: goed en betaalbaar wonen in de kleine kernen op het Groninger Hogeland.

**Prestaties van De Delthe
2014-2018**

Huisvesting van de primaire doelgroep

Beschikbaarheid

Deelletter beschikbaarheid [Letters]	2015	2016	2017	2018
De Delthe	B	A	A	
< 1000 vhe's				
Nederland				

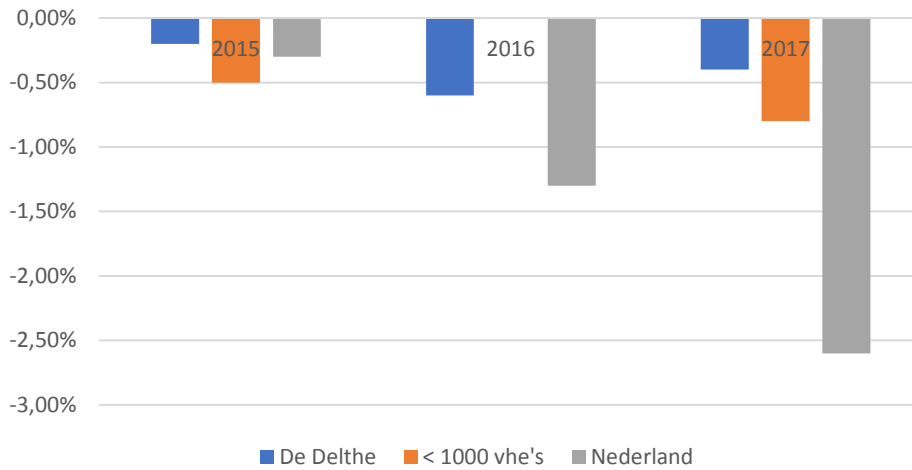
Ontwikkeling voorraad tot liberalisatiegrens (DAEB) [%]	2015	2016	2017	2018
De Delthe	-0,20%	-0,60%	-0,40%	
< 1000 vhe's	-0,50%	0,00%	-0,80%	
Nederland	-0,30%	-1,30%	-2,60%	

Ontwikkeling voorraad tot de aftoppingsgrens (DAEB) [%]	2015	2016	2017	2018
De Delthe	-0,40%	-1,10%	-0,40%	
< 1000 vhe's	0,30%	0,60%	-0,10%	
Nederland	0,60%	1,30%	-0,90%	

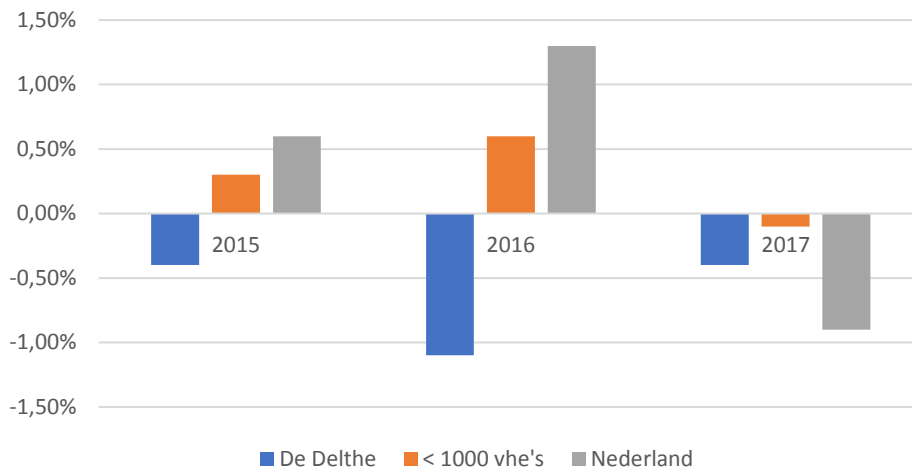
	inschrijvingen	toewijzingen	mutatiegraad
2014	80	64	12%
2015	93	55	10%
2016	71	71	13%
2017	89	54	10%
2018	122	68	13%
2019*	198	56	

* geëxtrapolleerd op basis van 4 maand

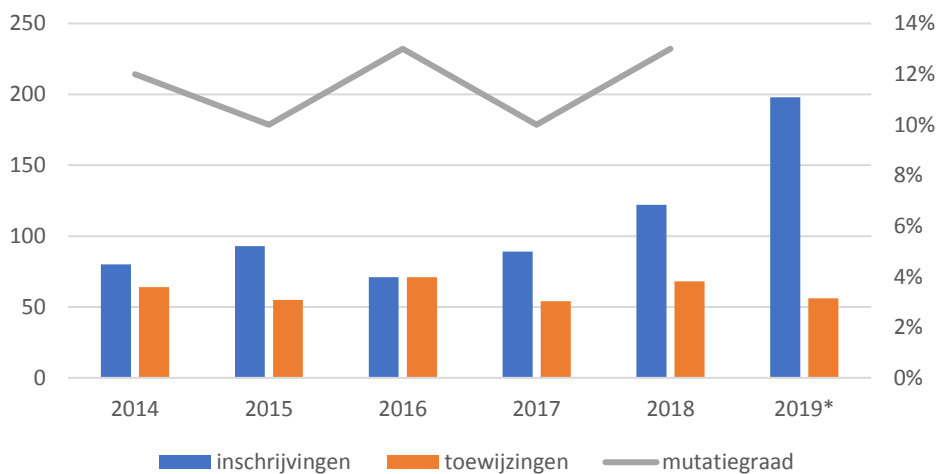
Ontwikkeling voorraad tot lib grens



Ontwikkeling voorraad tot aftoppingsgrens



Inschrijvingen en toewijzingen

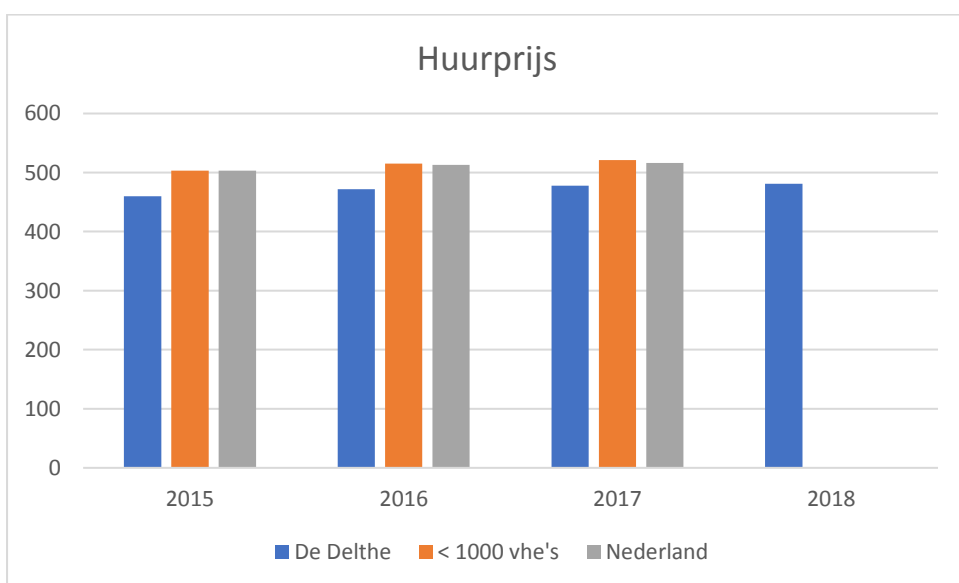
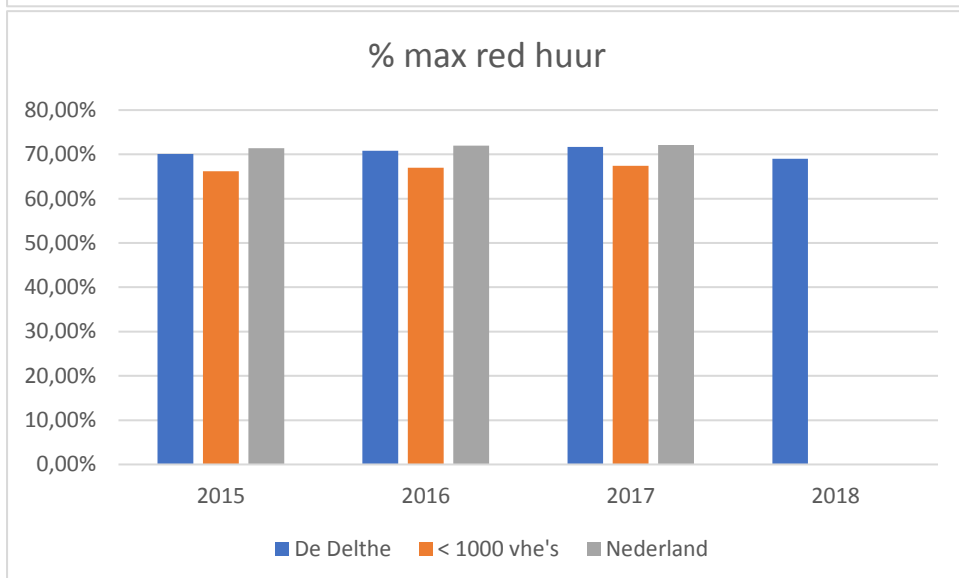
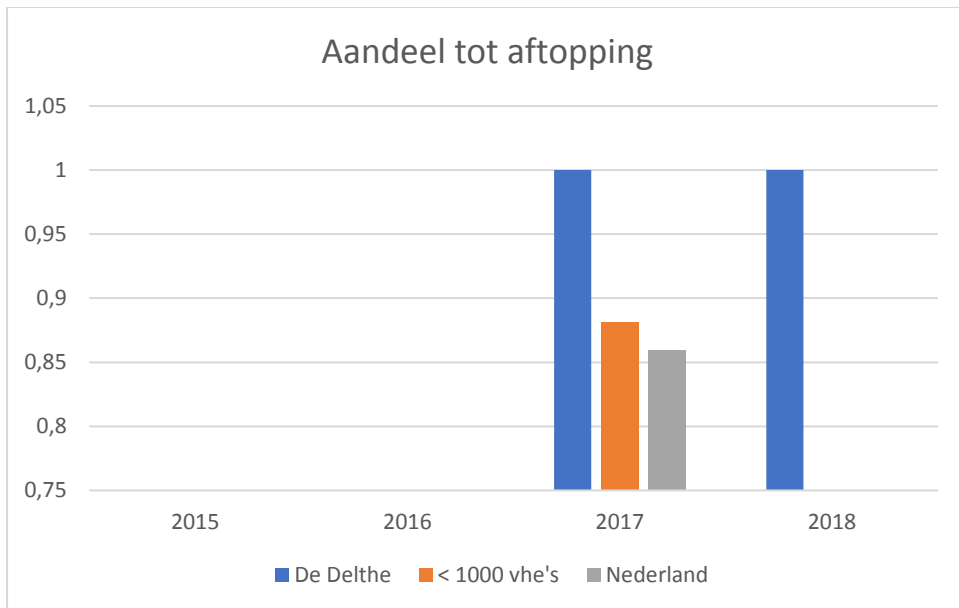


Betaalbaarheid

Huurprijs (DAEB) [€]	2015	2016	2017	2018
De Delthe	460	472	478	481
< 1000 vhe's	503	515	521	
Nederland	503	513	516	

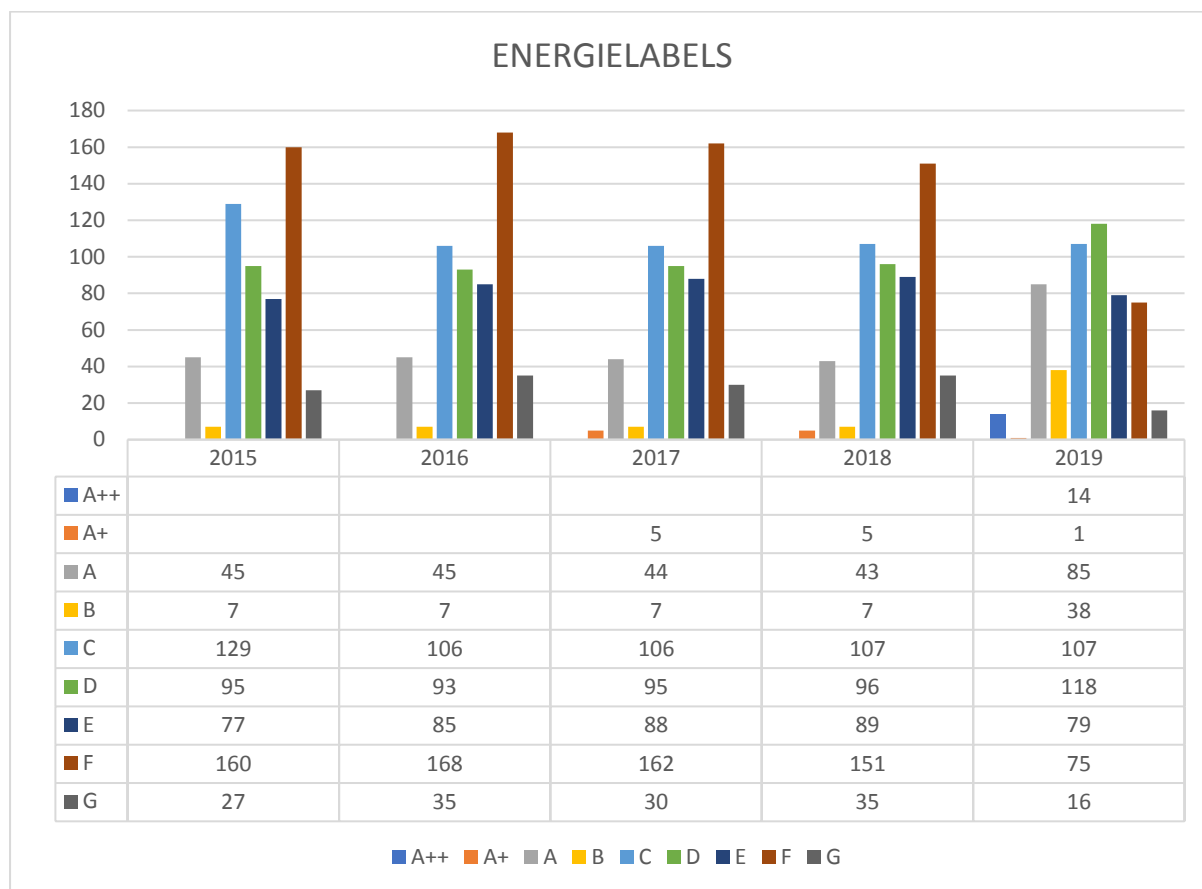
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB) [%]	2015	2016	2017	2018
De Delthe	70,10%	70,80%	71,70%	69%
< 1000 vhe's	66,20%	67,00%	67,40%	
Nederland	71,40%	72,00%	72,10%	

Aandeel huurwoningen tot de aftoppingsgrens binnen vrijgekomen, gereguleerd aanbod [%]	2015	2016	2017	2018
De Delthe			100,00%	100,00%
< 1000 vhe's			88,10%	
Nederland			86,00%	



Onze woningvoorraad en onze dienstverlening

Energie en duurzaamheid



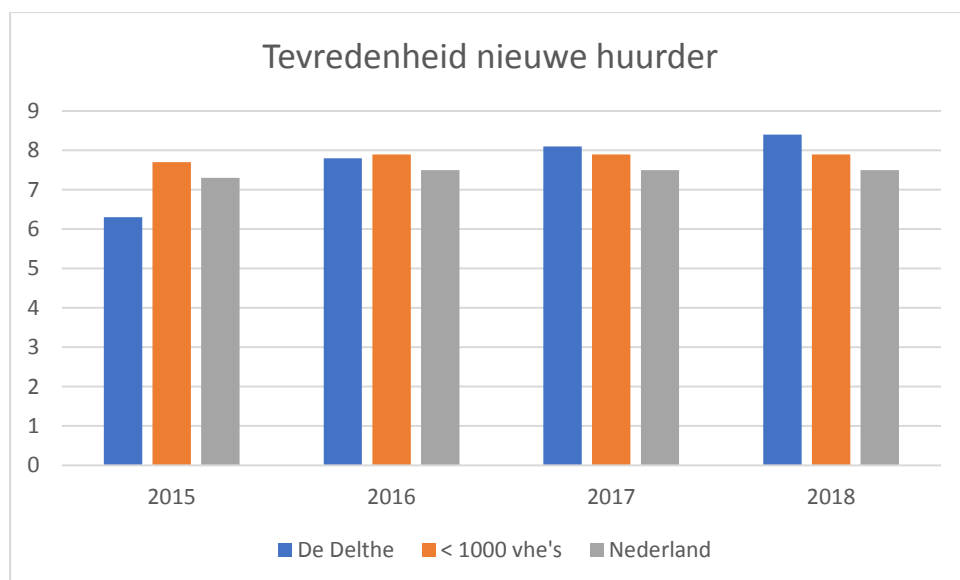
Kwaliteit van de dienstverlening

nieuwe huurders	2015	2016	2017	2018
De Delthe	6,3	7,8	8,1	8,4
< 1000 vhe's	7,7	7,9	7,9	7,9
Nederland	7,3	7,5	7,5	7,5

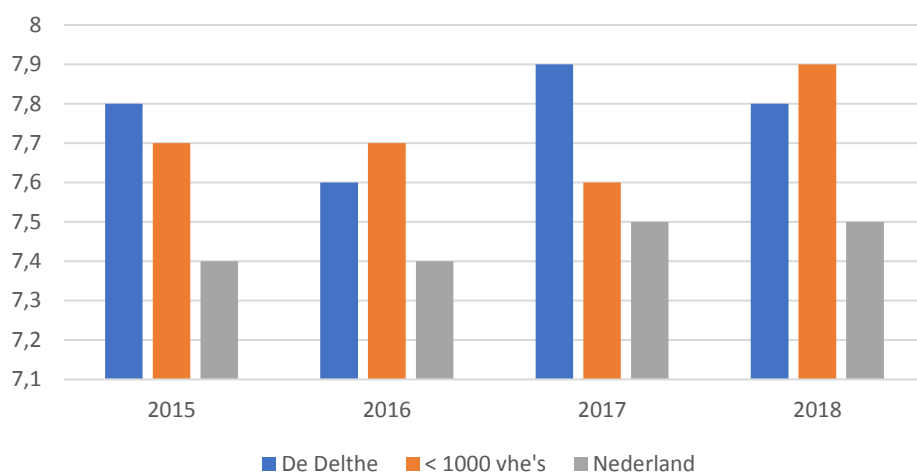
huurders met een reparatieverzoek	2015	2016	2017	2018
De Delthe	7,8	7,6	7,9	7,8
< 1000 vhe's	7,7	7,7	7,6	7,9
Nederland	7,4	7,4	7,5	7,5

vertrokken huurders	2015	2016	2017	2018
De Delthe	8,1	7,4	8	7,8
< 1000 vhe's	7,7	7,8	7,7	8
Nederland	7,2	7,2	7,4	7,4

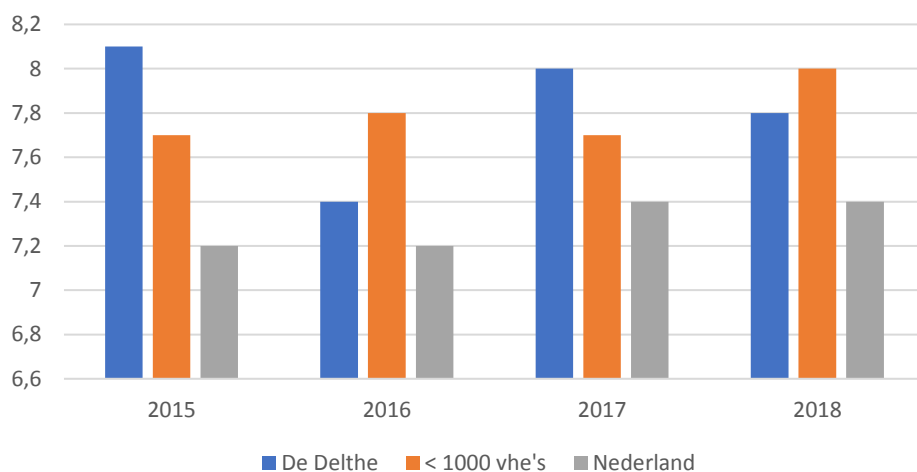
planmatig onderhoud	2015	2016	2017	2018
De Delthe	7,2	-	-	7,6
< 1000 vhe's	7,7	7,4	7	7,5
Nederland	7,1	7,1	7,2	7,2



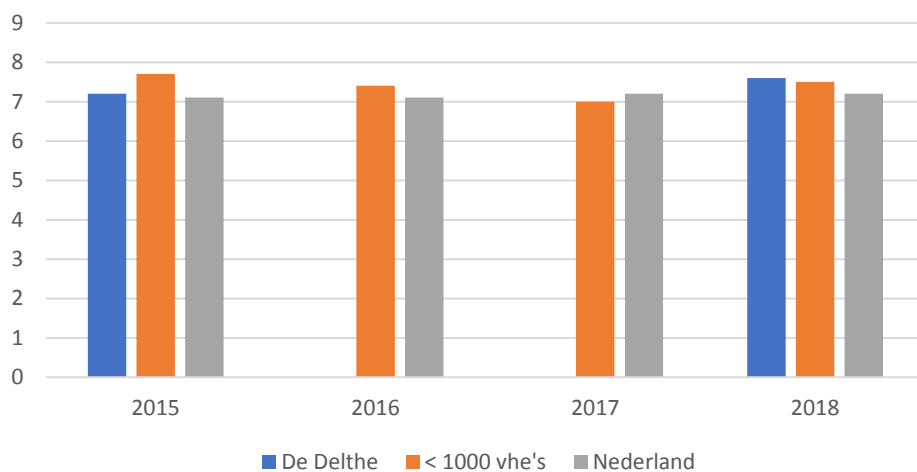
Tevredenheid reparatieverzoek



Tevredenheid vertrokken huurders



Tevredenheid Planmatig onderhoud



Onze financiële positie en bedrijfslasten

Financiële positie

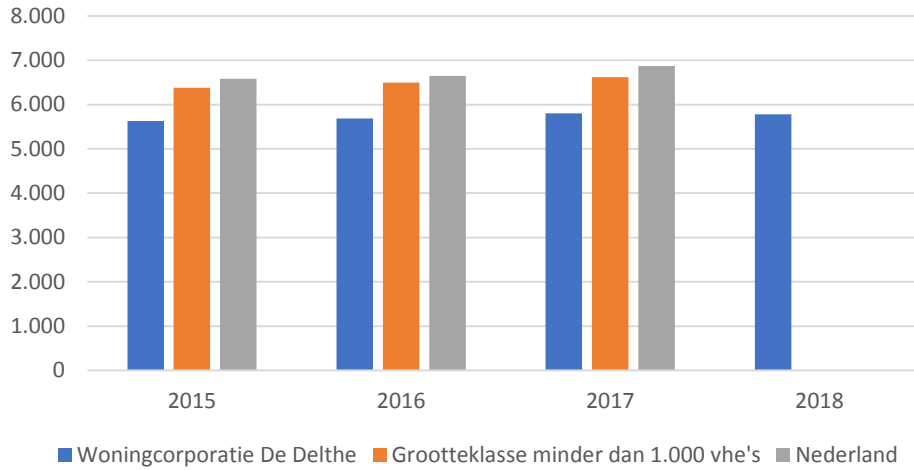
Kasstromen

Saldo ingaande operationele kasstromen	2015	2016	2017	2018
Woningcorporatie De Delthe	5.630	5.688	5.805	5.793
Grootteklasse minder dan 1.000 vhe's	6.383	6.493	6.622	
Nederland	6.584	6.650	6.869	
Kasstroom uit operationele activiteiten	2015	2016	2017	2018
Woningcorporatie De Delthe	1.408	1.047	623	204
Grootteklasse minder dan 1.000 vhe's	1.623	1.554	1.523	
Nederland	1.569	1.542	1.506	
Saldo uitgaande operationele kasstromen	2015	2016	2017	2018
Woningcorporatie De Delthe	4.222	4.640	5.182	5.578
Grootteklasse minder dan 1.000 vhe's	4.760	4.939	5.099	
Nederland	5.015	5.108	5.363	

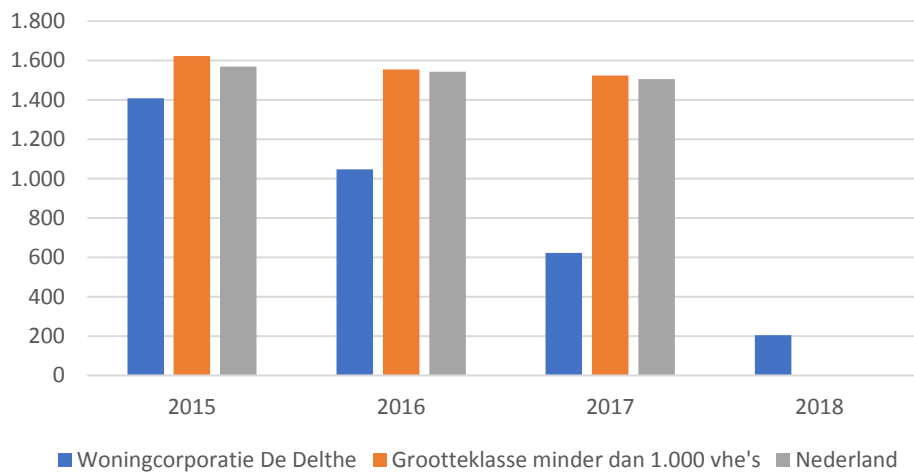
Ratio's

LTV	2015	2016	2017	2018
Woningcorporatie De Delthe	44	57	59	57,2
Grootteklasse minder dan 1.000 vhe's	50	52	52	
Nederland	62	61	61	
ICR	2015	2016	2017	2018
Woningcorporatie De Delthe	3,2	3,0	2,9	4,9
Grootteklasse minder dan 1.000 vhe's	2,9	2,9	3,0	
Nederland	2,0	2,2	2,3	
SOLVABILITEIT	2015	2016	2017	2018
Woningcorporatie De Delthe	56	47	44	43
Grootteklasse minder dan 1.000 vhe's	50	48	47	
Nederland	37	38	37	

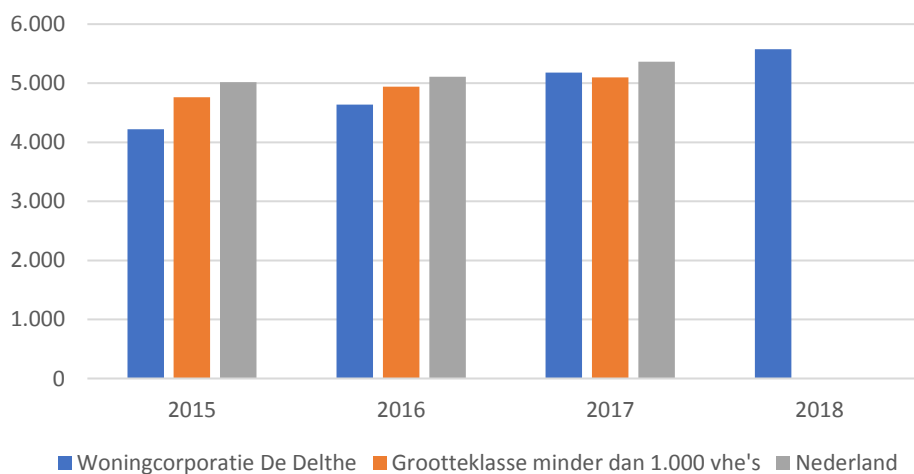
Saldo ingaande kasstromen

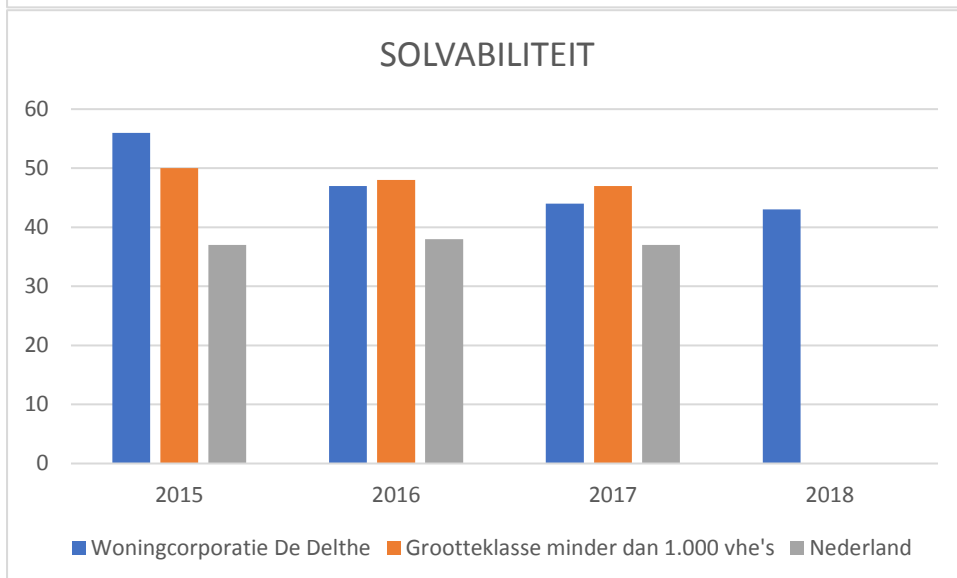
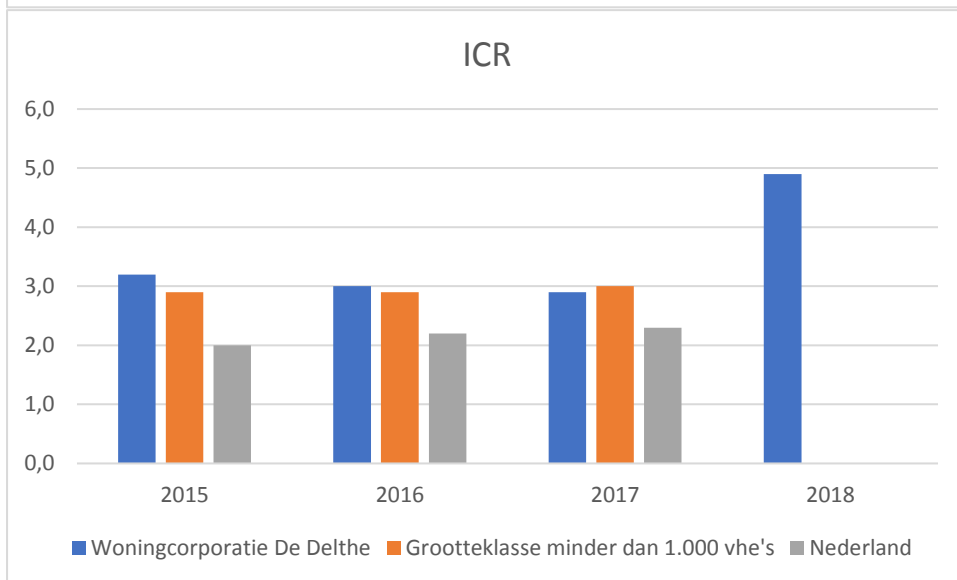
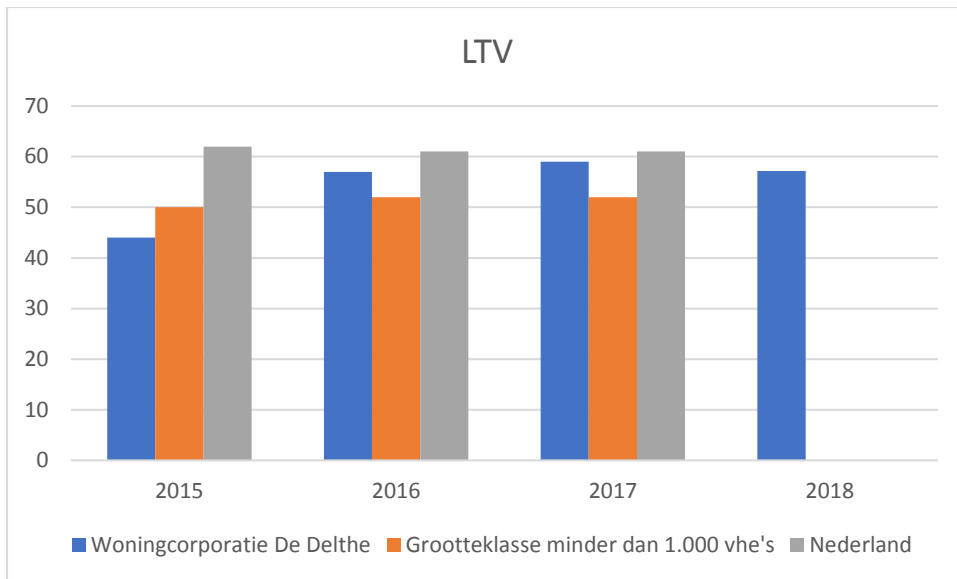


Kasstroom



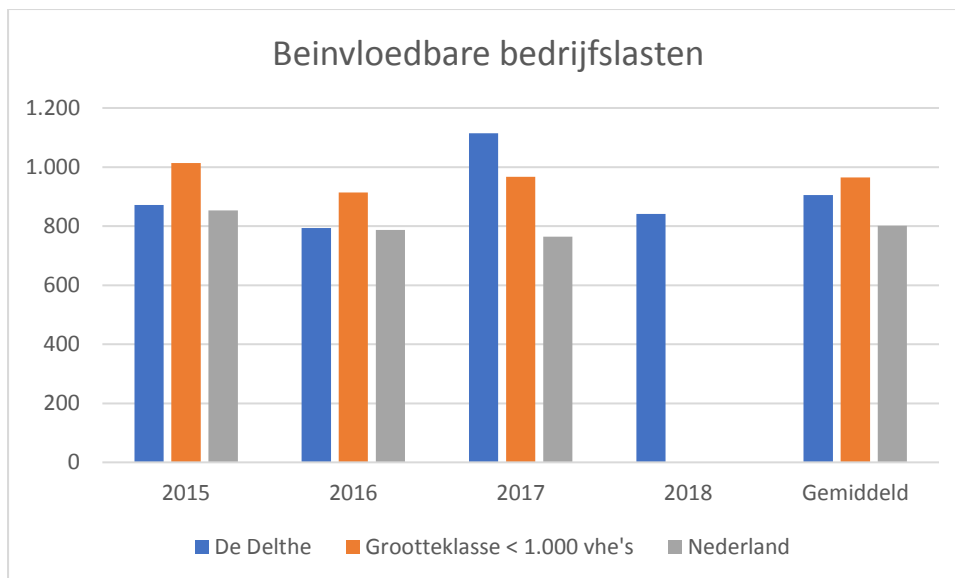
Saldo uitgaande kasstromen





Welke kosten maken we

Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten functioneel	De Delthe	< 1.000 vhe's	Nederland
2015	872	1.014	853
2016	793	914	787
2017	1.115	967	764
2018	841		
Gemiddeld	926	965	801



Onze belanghouders

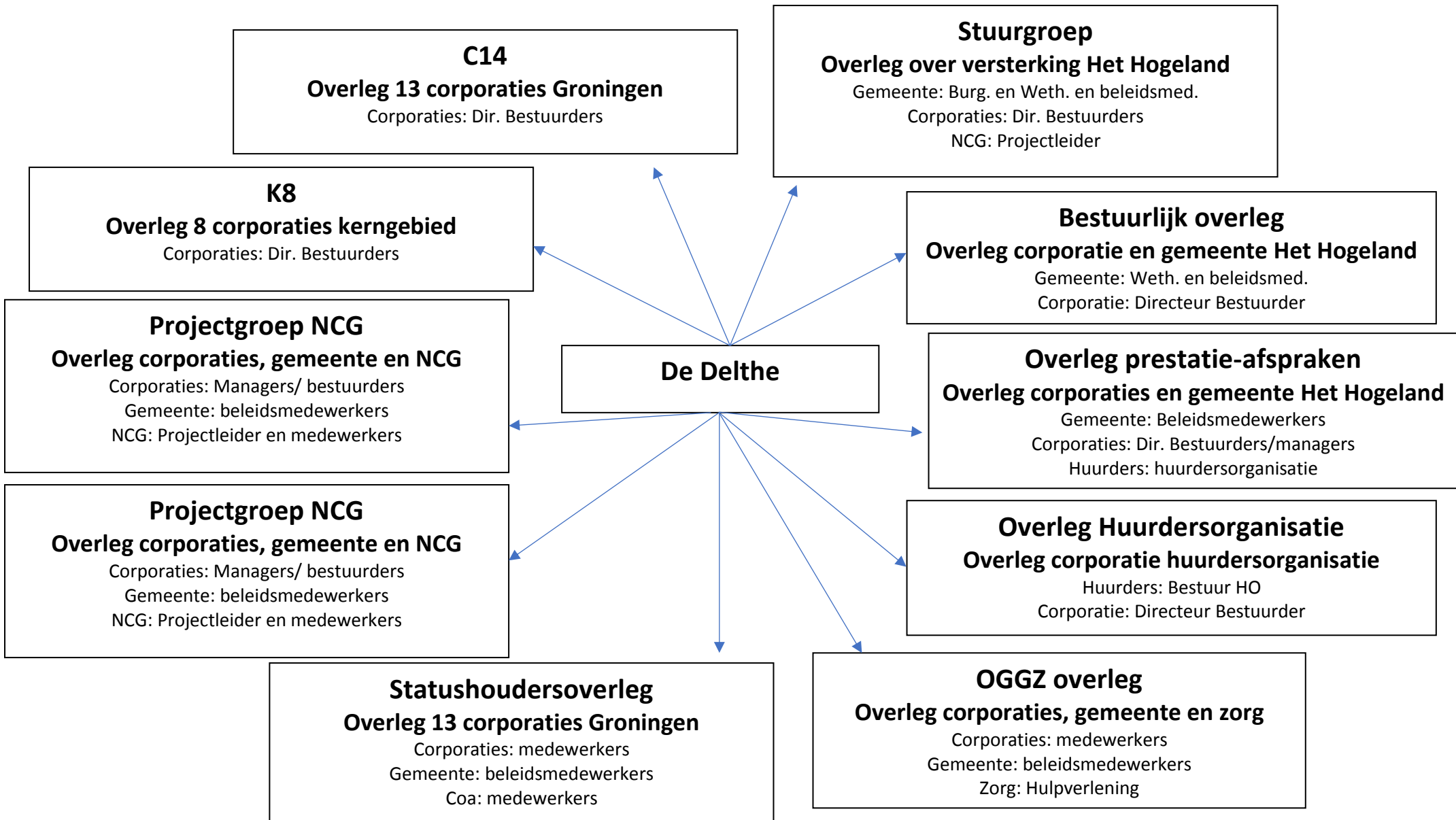
Een huurdersorganisatie

Vanaf 29 november 2018 heeft De Delthe weer een huurdersorganisatie. In nauwe samenwerking met de Woonbond heeft De Delthe een vijftal huurders bereid gevonden om zich als kwartiermaker in te zetten en als voorlopig bestuur. Vier van hen zijn op 4 juni 2019 in de eerste Algemene Leden Vergadering benoemd tot bestuursleden.

Met de komst van de huurdersorganisatie heeft De Delthe weer een gesprekspartner waarmee ze haar beleid kan afstemmen en waarmee ze kan voorleggen. Dit heeft inmiddels al op een aantal onderwerpen plaatsgevonden.

Samenwerkingspartners en beleid

We werken veel samen met collega corporaties, gemeente en andere belanghouders. Anders dan corporaties elders in het land hebben we in dit gebied te maken met veel bestuurlijke drukte rondom de aardebevingsproblematiek. Afstemming met collega corporaties, gemeente en de NCG, maakt dat er veel bijkomende overlegstructuren zijn. Dit vraagt veel extra uren en inzet.



Overzicht geïnterviewde personen***raad van commissarissen Woningstichting de Delthe***

de heer Max Becherer, voorzitter

de heer Heribert Delicaat, plv. voorzitter, tevens huurderscommissaris
vacature

directeur-bestuurder Woningstichting de Delthe

de heer Bas Krajenbrink

personeel Woningstichting de Delthe

Mevrouw Lina Sintenie, ambtelijk secretaris, ondersteuning bestuur en raad van commissarissen

Mevrouw Jantje Zwaagman, verhuurmedewerker woondiensten

De heer Popke Tel, financieel/administratief advies- en controlemedewerker

De heer Peter Dijkema, bouwkundig medewerker woondiensten

gemeente Het Hogeland

Mevrouw Mariëtte Visser, Wethouder

Mevrouw Saskia Reinders, beleidsambtenaar

Mevrouw Nanda Pallenberg, programma manager aardbevingen (alleen enquête)

huurdersvereniging

De heer Joop Bergman, voorzitter

De heer Joop Tempel, penningmeester

De heer Flip Rodenburg, secretaris

De heer Jaap Wieringa, lid

collega-corporaties

De heer Harry Oosting, directeur-bestuurder SUW

De heer Peter van Heeswijk, directeur-bestuurder a.i. Wierden en Borgen

De heer Gerke Brouwer, directeur-bestuurder Woongroep Marenland (alleen enquête)

overheid

Mevrouw Ellen Jansen, Projectmanager NCG (nationaal coördinator Groningen) (alleen enquête)

Korte cv's visitatoren

Jan Haagsma (voorzitter) is organisatieadviseur met een lange ervaring in een breed scala aan organisatievraagstukken. Voor hij zich als zelfstandig organisatieadviseur vestigde, was hij partner bij Andersson Elffers Felix (AEF) te Utrecht. Hij is deskundig op het gebied van strategie- en beleidsontwikkeling, kwaliteitssystemen -onderzoek en -management, methoden en technieken van (organisatie-)onderzoek en evaluatieonderzoek, analyse van (werk)processen en vraagstukken met betrekking tot organisatie(inrichting en -ontwikkeling), werkwijze, sturing. Hij heeft ruime ervaring in het leiden van complexe (verander)projecten. Daarnaast is hij directeur-bestuurder van Cognitum en lid van de Raad van Toezicht van het Servicepunt Thuiswonen.

Benno Gruijters (secretaris) heeft een langjarige carrière in de volkshuisvesting. Van contactpersoon stadsvernieuwing, adviseur wonen en zorg tot directeur-bestuurder. Tot 1 september 2018 was hij voorzitter van de Raad van Toezicht van een kleine woningcorporatie. Momenteel werkzaam als interim-manager en adviseur van corporaties en huurdersorganisaties. Werkgevers waren o.a. NWR, wbv. St. Joseph Breda (Allee Wonen), Bouwen en Bewaren (Poort6), Atrivé, Talis en Omnivera. Gemeenteraadslid gemeente Geertruidenberg. Interim directeur-bestuurder Beter Wonen Streefkerk.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting de Delthe** in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Strijen

Datum: 18 juli 2019

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur-bestuurder



Jan Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van **Woningstichting de Delthe** in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan Haagsma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Strijen

Datum: 18 juli 2019

Naam, handtekening:

Jan Haagsma



Benno Gruijters verklaart hierbij dat de visitatie van Woningstichting De Delthe in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Benno Gruijters heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Benno Gruijters** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

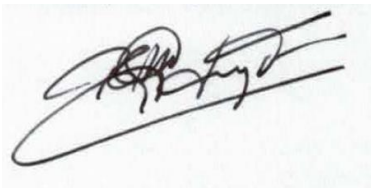
In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Benno Gruijters** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Hank

Datum: 22 augustus 2019

Naam, handtekening:

Benno Gruijters

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Benno Gruijters', written over a light blue horizontal line.

Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aan toont in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

Referentiekader voor plus- en minpunten¹

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoonbaar in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming van criteria is niet limitatief en de criteria hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

¹ Uit "Handleiding Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het aanleveren van de benodigde informatie per perspectief (opgaven, ambities, vermogen en governance). Cognitum verwerkt deze in prestatie-monitoren voor Presteren naar Opgaven en Ambities en voor Presteren naar Vermogen. De concepten worden ter controle en aanvulling voorgelegd aan de corporatie. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een positionpaper.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden doorgesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview, deze krijgen vooraf een enquête toegezonden. Daarnaast wordt afgesproken welke belanghebbenden alleen via een enquête worden betrokken. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Cognitum hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groeps gesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden op de een of andere manier betrokken. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn. Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de ingevulde prestatie-monitor, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatie-monitor en de positionpaper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het conceptrapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen/verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op bestuur en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie AW
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2015 t/m 2018
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2015 t/m 2018

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2015 t/m 2018
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2015 t/m 2018
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2015 t/m 2018
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeente en huurders 2015 t/m 2018
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeente en corporatie, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woningmarktonderzoeken
- Woonvisie
- Diverse (regionale) convenanten
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem
- Diverse documenten woningmarkt projecten

Belanghebbenden

- Verslagen e.d. overleg gemeente Nieuwkoop 2015 t/m 2018
- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvertegenwoordiging
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en HBV 2015 t/m 2018
- Aantal adviezen van de HBV + bod
- Agenda's en notulen van overleg tussen bestuurder, OR en PV 2015 t/m 2018
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

Vermogen

- Jaarrekening 2015 t/m 2018
- dVi 2015, 2016 en 2017
- Oordeelsbrieven AW 2015 t/m 2018
- Diverse documenten over risicomangement
- Meerjarenbegroting 2015 t/m 2018
- Begroting 2015 t/m 2018
- Brief AW: oordeel staatssteun passendheid 2017
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaarsrapportages, dashboards etc. 2015 t/m 2018
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

Reputatie-Quotient

Emotionele aantrekkelijkheid			8
	Sympathie	8,3	
	Waardering en respect	7,7	
	Vertrouwen	8,0	
Producten en diensten			6,8
	Staat garant voor haar producten en diensten	7,6	
	Kwaliteit	6,9	
	Innovatief	5,8	
	Prijs / waardeverhouding	6,8	
Visie en leiderschap			8
	Sterk leiderschap	8,3	
	Inspirerende visie	8,4	
	Herkent en benut marktkansen	7,3	
Werkomgeving			7,2
	Goed georganiseerd	7,7	
	Aantrekkelijke werkgever	6,3	
	Goed gekwalificeerd personeel	7,4	
Maatschappelijke verantwoordelijkheid			8,3
	Milieubewust	8,3	
	Hoge standaard voor omgang met personeel	8	
Financiële performance			8,0
	Financiën op orde	8,4	
	Presteert beter dan collega corporaties	7,7	
	Goede vooruitzichten voor de toekomst	7,6	

Waardering netwerk prestatieafspraken

Woningstichting De Delthe is deelnemer in het tripartite overleg samen met de gemeenten en de huurders-vertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Aan de deelnemers van het tripartite overleg is in de enquête ook gevraagd hun waardering te geven aan deze samenwerking, gericht op alle drie de partijen in plaats van alleen Woningstichting De Delthe. Dit maakt de beoordeling van Woningstichting De Delthe door de belanghebbenden minder eenrichtingsverkeer, want de resultaten zijn natuurlijk van meer factoren afhankelijk dan alleen de prestaties van de corporatie. Ook de inbreng en bijdrage van de andere partners wegen mee. Het bestuur en management van Woningstichting De Delthe heeft zelf ook de samenwerking beoordeeld. Zo ontstaat een evenwichtig beeld. Hiervoor is gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar "Sterke Netwerken"¹.

Van Delden maakt een onderscheid in:

- *initiële condities*: condities die de samenwerking op gang brengen, maar weinig effect hebben op de resultaten
- *niveaubepalende condities*: condities die de omvang van het resultaat van de samenwerking bepalen
- *effectuerende condities*: condities die de diepere doorwerking en het maatschappelijk effect van de samenwerking bepalen

De uitkomsten van de vragen in de enquête zijn gebruikt om in de gesprekken met de belanghebbenden hierop te reflecteren en te verdiepen.

Initiële condities	Er is voldoende visie om tot samenwerkingsdoelen te komen.	7,75	7,4
	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te lossen.	7,43	
	De gemeente neemt het initiatief en voert de regie.	7,67	
	Er worden -indien nodig- extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen of in kaart te brengen.	6,57	
	Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners.	7,63	
	De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald.	7,88	
	Indien nodig worden werkprocessen gezamenlijk opgepakt.	7,25	
	De deelnemers aan het overleg beschikken over voldoende kwaliteiten.	7,25	
Niveaubepalende condities	De voortgang van de afspraken wordt kritisch bewaakt.	7,38	7,1
	Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners.	7,25	
	De doelstellingen van de afspraken worden breed opgevolgd door de gemeente.	6,5	
	De doelstellingen van de afspraken worden breed opgevolgd door Woningstichting De Delthe.	7,57	
	Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden en overleg	7,33	
	Bij de gemeente is er bestuurlijke bereidheid en bestuurskracht om knopen door te hakken.	6,67	
	In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven en op de feedback wordt geacteerd.	6,67	
Effectuerende condities	In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	7,67	7,5
	De deelnemers aan het overleg weten -indien nodig- elkaar ook buiten het overleg te vinden.	8,17	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de organisatie en de bedrijfsprocessen van de organisaties	7	
Overall gemiddelde			7,3

¹ Sterke Netwerken, Pieterjan van Delden, Uitgeverij Van Genneep BV, 2009

Uitgebreid overzicht prestaties

Hierna wordt de prestatie-monitor weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Woningstichting de Delthe is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2015-2018.



Woningstichting de Delthe

L0686

Woningmarktregio Groningen Drenthe

Inleiding

In de prestatie-monitor van Woningstichting de Delthe wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Woningstichting de Delthe.

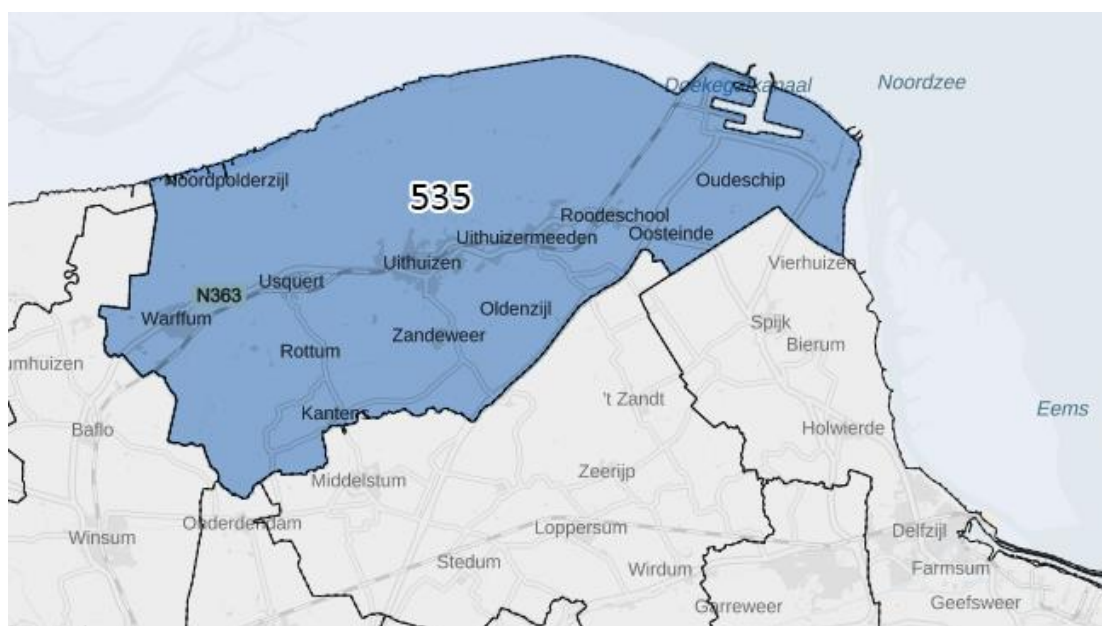
De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Woningstichting de Delthe de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 6.0.

De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Woningstichting de Delthe ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

De prestatie-monitor volgt de indeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 6.0:

- 1 Beschrijving van de prestatieafspraken
- 2 Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
- 3 Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken
- 4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

Het werkgebied van Woningstichting de Delthe



Woningen ultimo 2018	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Gemeente Eemmond	535	0	535
Totaal	535	0	535

Bron: jaarverslag 2018

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

De vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni

2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen: Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van

1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

1.2 Regionale afspraken

Woningstichting de Delthe heeft de volgende prestatieafspraken op regionaal niveau:

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Prestatiekader Eemsdelta 2015 – 2020				

Woningstichting de Delthe is deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Woon- en Leefbaarheidplan 2017 - 2021				

1.3 Lokale afspraken

In onderstaande tabel is te zien in welke gemeenten Woningstichting de Delthe bezit heeft en of zij met deze gemeenten prestatieafspraken heeft.

Prestatieafspraken van Woningstichting de Delthe met:	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Gemeente Eemsmond 2016				
Gemeente Eemsmond 2017				
Gemeente Eemsmond 2018 - 2019				

Woningstichting de Delthe is ook deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau:

Binnen Eemsmond	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Tweede Kansbeleid				

2. Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

2.1 De compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken: zijn alle lokaal relevante onderwerpen opgenomen, met inachtneming van het regionale en landelijke beleid of ontbreken er essentiële onderwerpen? Zijn de afspraken “SMART”?

In de regionale kaderafspraken zijn de rijksprioriteiten bijna letterlijk overgenomen, evenals regionaal-relevante onderwerpen als aardbevingsproblematiek. De afspraken zijn goed onderbouwd, met de wettelijke kaders, en duidelijke opgaven en ambities per onderwerp. Een onderwerp dat mist uit de regionale kaderafspraken maar wel deel is van de rijksprioriteiten is de huisvesting van urgente doelgroepen zoals statushouders. In de lokale prestatieafspraken komen deze ook pas vanaf 2017 terug. De lokale prestatieafspraken zijn gebaseerd op het prestatiekader, en ook voor de lokale afspraken is de onderbouwing en concreetheid voldoende. Ook hier is aardbevingsproblematiek meegenomen en missen afspraken waarbij de corporatie een taak heeft over urgenten en zorg in de prestatieafspraken voor 2016.

Het grootste deel van de afspraken zijn weinig concreet. Er wordt vaak gesproken van een “streven” of “inspanning,” maar voor bijvoorbeeld de sloop- of nieuwbouwambities worden geen concrete cijfers genoemd terwijl dit wel zou kunnen. Dit maakt het nagaan of afspraken behaald zijn ingewikkeld. Er worden wel cijfers genoemd voor de collectieve opgaven, maar deze zijn niet uitgesplitst.

2.2 De wederkerigheid in de prestatieafspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken?

Bij de meeste afspraken wordt aangegeven welke partijen betrokken zijn, en in enkele gevallen ook welke partij het initiatief neemt. Niet alleen de gemeente, huurdersorganisatie, en woningcorporatie worden hierbij betrokken. Ook andere partijen als jongerenwerk en zorgpartijen worden benoemd als samenwerkingspartners in de afspraken. De concrete bijdrage is echter niet altijd duidelijk.

2.3 De inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen: Welke initiatieven heeft de corporatie genomen bij bijvoorbeeld de vorming van de woonvisie of om partijen tot elkaar te brengen?

De corporatie heeft geen bijzondere initiatieven getoond om tot passende afspraken te komen.

2.4 De betrokkenheid van partijen: zijn andere partijen dan huurders en gemeenten ook betrokken bij het maken van afspraken, zoals zorgpartijen, welzijnswerk?

Bij het opstellen van de prestatieafspraken zijn de corporaties, gemeente, en drie huurdersorganisaties betrokken. Deze partijen zijn wettelijk verplicht om betrokken te worden bij het maken van de prestatieafspraken. Naast deze drie partijen zijn geen andere partijen als zorgpartijen of welzijnswerk betrokken bij het opstellen van de afspraken. In de afspraken zelf wordt echter wel van samenwerking gesproken met andere partijen als jongerenwerk.

2.5 De actualiteit van de prestatieafspraken: zijn de prestatieafspraken actueel en worden ze tijdig geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd? Sluiten ze (nog) aan bij de uitdagingen of realisatiemogelijkheden?

Per thema wordt elk jaar in de prestatieafspraken (behalve 2016) gelijk vastgelegd welke criteria gemeten worden bij de monitoring. In enkele gevallen, zoals bij het thema verduurzaming, wordt ook aangegeven wanneer en/of hoe vaak de monitoring, actualisatie of evaluatie plaatsvindt. Dit is meestal een jaarlijkse evaluatie, maar in enkele gevallen gebeurt dit twee of meerdere keren per jaar.

2.6 De Andere relevante zaken die inzicht geven in bijvoorbeeld het lokale proces van totstandkoming of de creativiteit van partijen om maatschappelijke doelen te realiseren.

-

3. Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

Woningstichting de Delthe heeft prestatieafspraken met de gemeente Eemsmond in de jaren 2016 tot en met 2019. Deze jaarlijkse prestatieafspraken zijn gebaseerd op het prestatiekader 2015 – 2020. Het prestatiekader is een regionaal samenwerkingsverband waarbij gemeenten en corporaties in de regio Eemsdelta afspraken hebben gemaakt.

Het prestatiekader zal gebruikt worden om invulling te geven aan de opgaven van Woningstichting de Delthe in 2015, en voor de jaren 2016 tot en met 2018 zullen de lokale prestatieafspraken gebruikt worden.

De afspraken m.b.t. de regio Eemsdelta zijn als volgt ingedeeld:

Indeling / thema's regionale prestatiekader Eemsdelta	
2015 - 2020	
Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep Realiseren van een energiezuinige huurwoningvoorraad Aardbevingsproblematiek Wonen met zorg en ouderenhuisvesting Huisvesting starters Samenwerking in de aanpak van de particuliere voorraad	

De afspraken m.b.t. de gemeente Eemsmond zijn in de verschillende jaren als volgt ingedeeld:

Indeling / thema's gemeente Eemsmond		
2016	2017	2018-2019
Het woningbouwprogramma Lokaal beleid en betaalbaarheid Realiseren van een energiezuinige huurwoningvoorraad Aardbevingsproblematiek Wonen met zorg en seniorenhuisvesting Huisvesting starters Samenwerking in de aanpak van de particuliere voorraad	Het woningbouwprogramma Betaalbaarheid en beschikbaarheid Energiezuinige woningen Aardbevingsproblematiek Wonen met zorg en ouderenhuisvesting Woningen voor starters Woningen voor statushouders Samenwerking in de aanpak van de particuliere voorraad Leefbaarheid	Het woningbouwprogramma Betaalbaarheid en beschikbaarheid Energiezuinige woningen Aardbevingsproblematiek Wonen met zorg en ouderenhuisvesting Woningen voor starters Woningen voor statushouders Samenwerking in de aanpak van de particuliere voorraad Leefbaarheid

Normaliter is de indeling van thema's van de prestatieafspraken met de gemeente waarin het grootste aandeel van het woningbezit van de corporatie bevindt leidend. Echter, de precieze indeling

verschilt tussen de verschillende jaren. In samenwerking met Woningstichting de Delthe is afgesproken om de indeling van de meerjarige kaderafspraken voor de thema's voor de visitatie aan te houden:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Verduurzaming
3. Aardbevingsproblematiek
4. Wonen en zorg
5. Huisvesting starters

3.2 Realisatie van de afspraken

Per afspraak wordt verwezen naar een tabel in hoofdstuk 5 of wordt in de desbetreffende cel aangegeven hoe met de prestatieafspraken is omgegaan.

Afspraken m.b.t. beschikbaarheid en betaalbaarheid		
Kaderafspraken regio Eemsdelta 2015 - 2020	Prestatie	
De partijen doen een regionale inventarisatie van huurniveaus en inkomens volgens het model van Platform31 zodat ze weten hoe groot de opgave is voor 2016.	Dit onderzoek is overgeheveld naar het onderzoek van KAW en daarin opgenomen.	✓
De partijen werken gezamenlijk aan een maatwerkafpraak met het Rijk over passend toewijzen in de regio Eemsdelta voor 2016.	Geconstateerd werd dat Passend toewijzen in deze regio geen probleem is.	✓
De partijen streven ernaar lokaal beleid te voeren met als intentie de huidige balans te houden tussen huur, energie en gemeentelijke woonlasten. Hierover is op lokaal niveau jaarlijks en tijdig afstemming tussen gemeenten en corporaties.	Staannd beleid.	✓
Gemeenten en corporaties spannen zich in hun aandeel in de woonlastendruk voor bewoners te verminderen.	Staannd beleid.	✓
Corporaties stemmen hun verkoopprogramma af met de gemeente; op lokaal niveau gebeurt dat gedetailleerd.	Het verkoopprogramma is vastgelegd in het SVB.	✓
De partijen werken gezamenlijk aan een actief doorstroombeleid om de goedkopere woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep (vóór 2017).	Hier is in de praktijk niets mee gedaan.	✗
De partijen streven naar een betere toegankelijkheid van het aanbod.	Staannd beleid.	✓
Partijen zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare huurvoorraad (getalsmatig uit te werken in lokale afspraken).	Zie tabel 3.	✓
Partijen zorgen voor voldoende aanbod en slaagkans voor de doelgroep van beleid en nemen wachttijd mee in de jaarlijkse monitoring.	Staannd beleid.	✓

De partijen zetten extra in op (vroeg)signalering van financiële problemen en daaraan gerelateerde problemen bij onze huurders. Daarvoor zetten we onze bestaande samenwerking op het gebied van armoedebeleid voort, teneinde regionaal armoedebeleid te ontwikkelen, dat per gemeente in de uitvoering verschillend georganiseerd kan worden.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Eemsmond 2016	Prestatie	
In 2017 start de sloop locatie Biewemastraat Usquert, fasegewijs nieuwbouw in 2019. In 2020 is sloop en nieuwbouw in Warffum gepland. Verduurzaming in combinatie met versteviging. Vanaf 2016 wordt het woningbezit aangepast naar levensloopbestendig en wordt gerenoveerd.	In het 4e kwartaal van 2017 vindt de sloop plaats van 5 stuks huurwoningen (1e fase) Blieder Wieders zijde, medio eind 2018 de sloop van 8 stuks woningen (2e fase) overzijde van totaal 13 woningen aan de Biewemastraat in Usquert.	✓
De Delthe heeft de laagste gemiddelde maandhuren in de gemeente Eemsmond. Toepassen van 2 hurenbeleid. Verkoop uit van 2 stuks huurwoningen per jaar uit de SVB verkoopvijver vanaf 2016. Voor leefbaarheid is van 2015 t/m 2020 een bedrag van € 175.000 gereserveerd.	Zie tabel 2 voor verkopen.	✗
Prestatieafspraken gemeente Eemsmond 2017	Prestatie	
De corporaties leveren een overzicht van het actuele huurwoningaanbod in Eemsmond uitgesplitst naar de aspecten geschiktheid per doelgroep en per dorp.	Dit overzicht is aan de gemeente aangeleverd.	✓
Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties ontwikkelen een digitale gebiedskaart waarin in een oogopslag te zien is welke huurwoningen waar staan, geschikt voor welke doelgroep en zo mogelijk ook naar huurklasse.	Ja, dit is opgeleverd. Via Groningenuurt.nl staan alle woningen digitaal weergegeven. Huurdersorganisaties zijn hierbij betrokken.	✓
Partijen onderzoeken gezamenlijk de actuele en toekomstige vraag naar huurwoningen (of laten dit doen) waarbij ook inzicht wordt verkregen in de samenstelling van de groep woningzoekenden naar leeftijd- en inkomenscategorieën en de woningvoorkeuren van deze categorieën per woningtype en per dorp. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van het regionale woningmarktonderzoek dat in het kader van WLP2 wordt uitgevoerd.	Ja, dit onderzoek heeft plaatsgevonden. Dit was een extra verdiepingsslag in het onderzoek. Zie bijlage voor rapportage. Er ligt een excelbestand onder met nog specifiekere informatie.	✓
De corporaties brengen de gemiddelde wachttijden en mediaan in beeld voor de gemeente en spreken voor 1 juni met hun huurdersorganisaties af wat zij als een acceptabele wachttijd zien. Voor de grotere dorpen wordt dit apart gedaan.	Gemiddelde wachttijden worden door De Delthe in het Bod per dorp weergegeven. Daarbij wordt ook aangegeven of we deze wachttijden acceptabel vinden. Dit bod wordt afgestemd met de huurdersorganisatie	✓

Partijen delen voorgenomen sloop en nieuwbouw en stemmen voorgenomen sloop en nieuwbouw met elkaar af in de tussenevaluaties van de prestatieafspraken.	Standaard beleid.	✓
Partijen organiseren een gezamenlijk bijeenkomst; hoe betrekken we dorpen bij sloop- en nieuwbouwplannen. Deze wordt belegd in het eerste kwartaal van 2017.	Gemeente heeft hierin het initiatief genomen en dit is gekoppeld aan de versterkingsopgave. Toen die op hold werd gezet is dit ook stopgezet.	✗
In 2017 doen de partijen onderzoek naar de feitelijke woonlasten onder huurders en eigenaren, aangevuld met de ervaringen van huurders. Hierbij vragen de partijen door op de woonquote en servicekosten. Partijen stellen gezamenlijk een wenselijke norm op en een strategie om deze te behalen. Er wordt toegewerkt naar een Betaalbaarheidsagenda, waarbij iedere partij zijn eigen verantwoordelijkheid neemt.	Op initiatief van de huurdersverenigingen is dit erin opgenomen die dit ook zouden trekken. Hier is verdere geen invulling aan gegeven. Wel wordt uiteraard in het aanbod van woningen goed bekeken of er voldoende aanbod in de verschillende categorieën is.	✗
Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties verspreiden informatie over regelingen in het kader van armoedebeleid onder inwoners.	Standaard beleid.	✓
Corporaties stemmen hun tweede kans beleid af op elkaar, met de gemeente en met de huurdersorganisaties, waarbij gelet wordt op spreiding van 'probleemgezinnen' of -individuen. Marenland en Wierden en Borgen nemen hiervoor het initiatief. Partijen onderzoeken of zij aan kunnen sluiten bij het recent ontwikkelde beleid in het Eemsdelta gebied. Corporaties, gemeente en huurders trekken gezamenlijk op bij het geven van voorlichting over dit beleid.	Het tweede kansbeleid is in 2017 opgesteld.	✓
Corporaties overleggen hun voorgenomen verkoop jaarlijks met de gemeente, gelijktijdig met de dPi (voor 1 januari). Deze lijst wordt besproken in het bestuurlijk en/of ambtelijk overleg.	Het verkoopprogramma is vastgelegd in het SVB. Dit SVB is besproken met de gemeente. Verkooplijst maakt daarnaast onderdeel uit van het Bod.	✓
De onderwerpen verbeteren van de doorstroming en de vindbaarheid en toegankelijkheid van het woningaanbod worden in regionaal verband uitgewerkt.	Wordt uitgewerkt als Groningenhuurt.nl	✓
Corporaties verlenen ook in 2017 urgentie aan de toewijzing van woningen aan statushouders.	Corporaties geven invulling aan de taakstelling van de gemeente en hebben periodiek overleg.	✓
Prestatieafspraken gemeente Eemsmond 2018-2019	Prestatie	
De corporaties leveren een overzicht van het actuele huurwoningaanbod in Eemsmond uitgesplitst naar de aspecten geschiktheid per doelgroep en per dorp.	Elk jaar levert De Delthe een actueel overzicht aan de gemeente aan van de actuele huurwoningen die we in ons bestand hebben.	✓

Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties ontwikkelen een digitale gebiedskaart waarin in een oogopslag te zien is welke huurwoningen waar staan, geschikt voor welke doelgroep en zo mogelijk ook naar huurklasse.	Ja, deze kaart is ontwikkeld en maakt onderdeel uit van Groningenuurt.nl	✓
Partijen onderzoeken gezamenlijk de actuele en toekomstige vraag naar huurwoningen (of laten dit doen) waarbij ook inzicht wordt verkregen in de samenstelling van de groep woningzoekenden naar leeftijd- en inkomenscategorieën en de woningvoorkeuren van deze categorieën per woningtype en per dorp. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van het regionale woningmarktonderzoek dat in het kader van WLP 2017 – 2021 wordt uitgevoerd.	Ja, dit onderzoek heeft plaatsgevonden en is bijgevoegd.	✓
In een themabijeenkomst in het eerste kwartaal van 2018 maken de partijen een lokale vertaalslag van de uitkomst van het onderzoek naar de toekomstige vraag. Daarnaast wordt dit gekoppeld aan de gebiedsagenda's, waarin de gewenste koers op wonen wordt omschreven die passend is bij het dorp en/of het cluster van dorpen waar het dorp toe behoort.	In 2018 zijn er diverse bijeenkomsten geweest waarbij de verschillende dorpen zijn besproken en de agenda's zijn opgesteld. Gemeente heeft deze bijeenkomsten georganiseerd.	✓
De corporaties brengen de gemiddelde wachttijden en mediaan in beeld voor 1 januari 2018 en spreken voor 1 juni met hun huurdersorganisaties af wat zij als een acceptabele wachttijd zien. Voor de grotere dorpen wordt dit apart gedaan.	De wachttijden worden elk jaar in het Bod weergegeven. Dit Bod wordt ook besproken met de huurdersorganisatie. Aan de hand hiervan kan er worden bijgestuurd.	✓
Partijen delen voorgenomen sloop en nieuwbouw en stemmen voorgenomen sloop en nieuwbouw met elkaar af in de tussenevaluaties van de prestatieafspraken.	Standaard beleid.	✓
In 2018 vertalen we de resultaten van het regionale woningmarktonderzoek naar de situatie van Eemsmond. Waar nodig verzamelen we aanvullende informatie over woonlasten (kwalitatieve verdieping). Als de resultaten uitwijzen dat er problemen zijn met betaalbaarheid van woonlasten wordt in 2018 en 2019 toegewerkt naar een Betaalbaarheidsagenda.	Er is geen betaalbaarheidsagenda opgesteld. Het onderzoek van KAW is goed besproken en als leidraad gebruikt voor het woningaanbod en SVB. Noodzaak tot een aanvullende agenda is er niet.	✓
Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties verspreiden informatie over regelingen in het kader van armoedebeleid onder inwoners.	Standaard beleid.	✓
Corporaties delen de ervaringen met het Tweede Kansbeleid bij de tussenevaluaties van de prestatieafspraken met elkaar, de gemeente en de huurdersorganisaties. De eerste evaluatie vindt plaats in mei 2018.	Het tweede kansbeleid is onlangs opgesteld. Er is in 2019 voor het eerst een kandidaat aangemeld die via dit instrumentarium een woning nodig heeft. Evaluatie was dan ook nog niet nodig.	✓

Corporaties overleggen hun voorgenomen verkoop jaarlijks met de gemeente, gelijktijdig met de dPi (voor 1 januari). Deze lijst wordt besproken in het bestuurlijk en/of ambtelijk overleg.	Het verkoopprogramma is vastgelegd in het SVB. En besproken met de gemeente.	✓
De onderwerpen 'verbeteren van de doorstroming, de vindbaarheid, en toegankelijkheid van het woningaanbod (ontwikkeling van het gezamenlijk portaal)' worden in regionaal verband uitgewerkt.	Wordt uitgewerkt als Groningenuurt.nl	✓
De gemeente informeert de corporaties regelmatig over de voortgang van de plaatsing van statushouders.	Standaard beleid.	✓
Corporaties verlenen ook in 2018 en 2019 urgentie aan de toewijzing van woningen aan statushouders.	Zie tabel 14. In 2018 was er een achterstand, al heeft de Delthe driemaal een woning aangeboden, waarvan één is geaccepteerd.	✓

Afspraken m.b.t. verduurzaming		
Kaderafspraken regio Eemsdelta 2015 – 2020	Prestatie	
De partijen streven ernaar de opgave herstellen en versterken te koppelen met de opgave verbeteren en verduurzamen, en creëren daarmee een ambitie die hoger ligt dan het landelijk energieakkoord.	Standaard beleid.	✓
De partijen streven ernaar lokaal beleid te voeren met als intentie om de huidige balans te houden tussen huur, energie en gemeentelijke woonlasten. Het uitgangspunt is daarnaast om verduurzamingsmaatregelen tot (financieel) voordeel voor de huurder te laten leiden.	Standaard beleid.	✓
De partijen spannen zich in om de komende 1,5 jaar te experimenteren met energieneutrale nieuwbouw van sociale huurwoningen, waarbij betaalbaarheid voor de huurder het uitgangspunt is. Na deze periode monitoren we op de resultaten; en zetten waar mogelijk d experimenten om in beleid en afspraken.	Standaard beleid.	✓
Bij verduurzamingsmaatregelen maken corporaties (en aannemers) het particuliere woningeigenaren mogelijk om 'mee te liften' met de werkzaamheden.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Eemsmond 2016	Prestatie	
In het kader van het versteviging worden huurwoningen naar NOM gebracht. Dit betreft 52 woningen. Daarna evaluatie of dit voortgezet moet worden of isoleren naar A -label.	In 2016/17 zijn 14 woningen Nom gemaakt. Het gaat om 5 woningen aan de Kooistraat in Kantens en 9 huurwoningen in Zandweer. 24 woningen in Usquert zijn on hold	✓

	gezet doordat het contourgebied is aangepast en deze woningen buiten de 0,2 contour vielen. Ook is de versterking overgeheveld naar CVW/NCG.	
Prestatieafspraken gemeente Eemmond 2017	Prestatie	
De corporaties maken uiterlijk in juni 2017 de energie indexen van hun woning inzichtelijk (peildatum 1-1-2017).	Energie-indexen zijn inzichtelijk gemaakt per woning.	✓
De corporaties hebben de intentie om: a. Conform het Energieakkoord toe te werken naar gemiddeld label B in 2020 voor de woningen die buiten de versterkingspilots vallen. b. In het eerste kwartaal van 2017 in beeld te brengen welke verduurzamingsmaatregelen zij in 2017 en 2018 treffen om dit te bereiken. Zij delen de informatie met de gemeente en de huurdersorganisaties.	Zie tabel 12.	✓
Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken gezamenlijk een plan van aanpak uit voor de inzet van energiecoaches.	Op initiatief van gemeente is dit punt geagendeerd en gemeente was ook trekker van dit item. Hier is geen invulling aan gegeven.	✗
Partijen bespreken in het voorjaar van 2017 hoe zij omgaan met lokale energiecoöperaties.	Staan beleid.	✓
De partijen onderschrijven de ambitie om versterken en herstellen te koppelen aan verbeteren en verduurzamen, maar gaan daarbij in 2017 nog niet uit van de normen die hoger liggen dan het Energieakkoord. Ook de ontwikkelingen rond energieneutrale bouw worden vooralsnog niet lokaal uitgewerkt. Ze wachten de resultaten in de regio af.	Staan beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Eemmond 2018-2019	Prestatie	
De corporaties maken uiterlijk in juni 2018 en juni 2019 de energie indexen van hun woning inzichtelijk (peildatum januari van dat jaar).	Energie-indexen zijn inzichtelijk gemaakt per woning.	✓
Al naar gelang er meer bekend is over de versterkingsopgave geven de corporaties inzicht in hun verduurzamingsprogramma voor 2018 en 2019 voor de woningen die binnen pilot 1A extensie, 1B of de gebiedsaanpak van de NCG vallen. Zij delen deze informatie met elkaar en de andere partijen, en geven bij het bod van 2019 aan welke investeringen ermee gemoeid zijn.	De Pilot en het versterkingsprogramma zijn tussentijds gestopt en aangepast. De Delthe heeft in haar bod weergegeven hoe haar verduurzamingsprogramma eruit ziet. Er was lang onduidelijkheid over de status van de Pilot en de Batches. Medio/eind 2019 is daar meer duidelijkheid gekomen.	✓

Gemeente en corporaties verkennen in afstemming met de NCG in welk tempo het realistisch is om gemiddeld label B te behalen.	Standaard beleid.	✓
De corporaties hebben de intentie om: c. Conform het Energieakkoord toe te werken naar gemiddeld label B in 2020 voor de woningen die buiten de versterkingspilots vallen. d. In het eerste helft van 2018 en 2019 in beeld te brengen welke verduurzamingsmaatregelen zij in 2018 en 2019 treffen om dit te bereiken. Zij delen de informatie met de gemeente en de huurdersorganisaties.	Zie tabel 12.	✓
Onder voorbehoud van financiële instemming van het college werken de partijen mee aan de pilot Mijn Energievoordeel waarbij huurders met een smalle beurs thuis voorlichting krijgen over energiezuinig gedrag. De effecten van de pilot worden met elkaar besproken.	Gemeente was trekker van dit punt en hier is nog geen invulling aan gegeven.	✗
De partijen onderschrijven de ambitie om versterken en herstellen te koppelen aan verbeteren en verduurzamen, maar gaan daarbij in 2017 nog niet uit van de normen die hoger liggen dan het Energieakkoord. Ook de ontwikkelingen rond energieneutrale bouw worden vooralsnog niet lokaal uitgewerkt. Ze wachten de resultaten in de regio af.	Standaard beleid.	✓

Afspraken m.b.t. aardbevingsproblematiek		
Kaderafspraken regio Eemsdelta 2015 – 2020	Prestatie	
De corporaties zijn proactief in het versterken en verduurzamen van het deel van hun voorraad met een veiligheidsrisico. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij NAM.	Standaard beleid.	✓
De corporaties brengen de kosten van versterking in beeld, zowel van bestaande woningen als van (al dan niet vervangende) nieuwbouw.	De versterking is op hold gezet en pas 2019 weer van start gegaan.	✓
De corporaties brengen hun verduurzamingsprogramma's in beeld en streven naar synergie tussen versterking en verduurzaming, zowel organisatorisch als financieel.	Standaard beleid.	✓
Gemeenten en corporaties stemmen hun communicatie richting bewoners op elkaar af.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Eemmond 2016	Prestatie	
De Delthe heeft afspraken met de NAM in een Pilot 1A/B om totaal 52 stuks huurwoningen H3V te maken.	Momenteel stagneert het overleg met de NAM.	✗

Prestatieafspraken gemeente Eemsmond 2017	Prestatie	
Bij de afweging welke woningen geïnspecteerd gaan worden, is naast veiligheid ook de onderhoudsstaat van woningen (achterstallig/planmatig onderhoud) zwaarwegend.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Eemsmond 2018-2019	Prestatie	
Bij de afweging welke woningen geïnspecteerd gaan worden, is naast veiligheid ook de onderhoudsstaat van woningen (achterstallig/planmatig onderhoud) zwaarwegend.	Standaard beleid.	✓

Afspraken m.b.t. wonen en zorg		
Kaderafspraken regio Eemsdelta 2015 – 2020	Prestatie	
De partijen stimuleren het aanpassen van bestaande woningen, zowel particulier als corporatief, in ieder geval bij woningen in de nabijheid van voorzieningen (getalsmatig uit te werken in de lokale afspraken).	Standaard beleid.	✓
Corporaties en gemeenten spannen samen met zorgaanbieders zich in om op lokaal en regionaal niveau bij te dragen aan voldoende en kwalitatief goede voorzieningen voor wonen en zorg in onze regio, zowel voor senioren als voor begeleid wonen voor mensen met beperking.	Standaard beleid.	✓
Ontwikkeling van de doelgroep, zorg- en woonbehoefte en werkelijk verhuisgedrag wordt meegenomen in de WLP-monitor, zowel op regionaal als lokaal niveau.	Standaard beleid.	✓
Gemeenten en corporaties stemmen in de lokale afspraken hun capaciteit voor deze doelgroep zorgvragers af, rekening houdend met particulier initiatief in deze markt en de stuurbaarheid/afdwingbaarheid daarvan.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Eemsmond 2017	Prestatie	
Partijen werken toe naar een gezamenlijke visie op Wonen en Zorg en sluiten daarbij zoveel mogelijk aan bij de ontwikkelingen in de BMW en Eemsdelta. De visie met bijbehorende uitvoeringsplan is op 1 oktober in concept gereed.	Er ligt een visie die is gekoppeld aan het aardbevingsdossier. Het uitvoeringsprogramma wat hieraan is gekoppeld is nog in bespreking. De Delthe heeft hier minder bemoeienis mee aangezien het geen zorgvastgoed heeft.	✓
De corporaties brengen in beeld welke doelgroepwoningen er zijn in Eemsmond, met welke kwaliteit, voor juni 2017.	De Delthe heeft per woning aangegeven welke doelgroep daar geschikt voor is. Er zijn afspraken	✓

	gemaakt over definities van o.a. gezinswoningen.	
De gegevens over kwaliteit worden verwerkt in een digitale kaart. Deze kaart geeft huurders inzicht in de geschiktheid van woningen op een aantal kenmerken. Deze worden in het eerste kwartaal gezamenlijk vastgesteld.	De digitale kaart is uitgewerkt in groningenhuurt.nl. Al het bezit is daarop nu zichtbaar.	✓
De corporaties die in 2017 woningen gaan versterken, ofwel de volgende fasen voorbereiden, spreken af dat zij rekening houden met toegankelijkheid voor en achter de woning.	Standaard beleid.	✓
De Delthe en SUW werken uit hoe zij inwonersinitiatieven met ingang van 2018, of zoveel eerder als mogelijk, willen faciliteren.	De Delthe heeft een flyer ontwikkeld waarop bewoners worden uitgenodigd om initiatieven in te dienen. Deze flyer staat op de website.	✓
Corporaties en gemeente zijn bereid om middelen ter financiering van inwonersinitiatieven te stapelen (cofinanciering) voor zover passend binnen de doelstellingen van beleid.	Standaard beleid.	✓
Corporaties maken inzichtelijk waar ze hun budget voor leefbaarheid aan besteden en laten in het bod voor 2018 zien hoeveel het beschikbare budget bedraagt.	Voor leefbaarheid is in het verslagjaar 2017 € 35.273 uitgegeven voor onder andere groenvoorzieningen, bestratingen, paden, woonomgeving en overig onderhoud. Voor 2018 is €39.500,- begroot.	✓
Corporatie en gemeente delen kennis op het gebied van leefbaarheid met elkaar in het ambtelijk overleg.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Eemshoek 2018-2019	Prestatie	
De corporaties brengen in beeld welke doelgroepwoningen er zijn in Eemshoek, met welke kwaliteit, voor juni.	De Delthe heeft aan de gemeente aangegeven per woning welke doelgroep daar aan hangt.	✓
Naar aanleiding van de lokale vertaalslag van het woningmarktonderzoek, worden nader te formuleren acties ingezet om vraag en aanbod van geschikte huisvesting op elkaar te laten aansluiten.	Er zijn sessies met corporaties en gemeente gehouden over het woningmarktonderzoek en het aanbod van de verschillende corporaties. Welke mutaties hebben er plaatsgevonden en waar zitten er mismatches.	✓
De corporaties die in 2018-2019 woningen gaan versterken, ofwel de volgende fasen voorbereiden, spreken af dat zij rekening houden met toegankelijkheid voor en achter de woning.	Standaard beleid.	✓

De Delthe en SUW werken uit hoe zijn inwonersinitiatieven willen faciliteren en implementeren dit in 2018 en 2019.	De Delthe heeft een flyer ontwikkeld waarop bewoners worden uitgenodigd om initiatieven in te dienen. Deze flyer staat op de website.	✓
Corporaties en gemeente zijn bereid om middelen ter financiering van inwonersinitiatieven te stapelen (cofinanciering) voor zover passend binnen de doelstellingen van beleid.	Standaard beleid.	✓
Corporaties maken inzichtelijk waar ze hun budget voor leefbaarheid aan besteden en laten in het bod voor 2019 zien hoeveel het beschikbare budget bedraagt.	Voor leefbaarheid is in het verslagjaar 2018 € 34.639 uitgegeven voor onder andere groenvoorzieningen, bestratingen, paden, woonomgeving en overig onderhoud.	✓
Corporatie en gemeente delen kennis op het gebied van leefbaarheid met elkaar in het ambtelijk overleg en bij de ontwikkeling van de gebiedsagenda's.	Standaard beleid.	✓

Afspraken m.b.t. huisvesting starters		
Kaderafspraken regio Eemsdelta 2015 - 2020	Prestatie	
Gemeenten en corporaties zetten zich actief in om voldoende goede en betaalbare huisvesting te bieden aan starters.	Standaard beleid.	✓
De partijen vergroten de slaagkans voor deze doelgroep (getalsmatig uit te werken in de lokale afspraken).	Dit is niet getalsmatig uitgewerkt in de lokale afspraken.	✗
De partijen verkorten de wachttijd voor deze doelgroep (getalsmatig uit te werken in de lokale afspraken).	Dit is niet getalsmatig uitgewerkt in de lokale afspraken.	✗
De partijen zorgen voor goede vindbaarheid van het aanbod voor deze doelgroep.	Standaard beleid.	✓
Een inventarisatie van woonwensen en financiële mogelijkheden van deze doelgroep wordt meegenomen in de herijking van het Woonleefplan (voor zover deze nog niet recentelijk zijn geïnventariseerd).	Woonwensenonderzoek heeft plaatsgevonden. Uitkomsten onderzoek bijgevoegd.	✓
Prestatieafspraken gemeente Eemmond 2016	Prestatie	
In sommige situaties wordt er nu regelmatig een 2 huren beleid toegepast voor deze doelgroep.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Eemmond 2017	Prestatie	
De vraag van jongeren en het aanbod van jongerenhuisvesting worden in beeld gebracht, waarbij aangesloten wordt op het voorgenomen regionale	De vraag van jongeren is goed in kaart gebracht door Kaw. Corporaties laten daarnaast het aanbod zien wat zij	✓

woningmarktonderzoek en de digitale kaart sociale huisvesting.	hebben voor de specifieke doelgroepen.	
In samenwerking met HHC Uithuizen en het jongerenwerk wordt gezamenlijk ingezet op voorlichting aan jongeren.	Standaard beleid.	✓
Prestatieafspraken gemeente Eemsmond 2018-2019	Prestatie	
De vraag van jongeren en het aanbod van jongerenhuisvesting worden in beeld gebracht, waarbij aangesloten wordt op het voorgenomen regionale woningmarktonderzoek en de digitale kaart sociale huisvesting.	De vraag van jongeren is goed in kaart gebracht door KAW. Corporaties laten daarnaast het aanbod zien wat zij hebben voor de specifieke doelgroepen.	✓
Bij de ontwikkeling van de gebiedsagenda's liggen steeds deze vragen op tafel: zijn er in dit dorp, en in dit cluster van dorpen, voldoende (betaalbare) woningen voor specifieke doelgroepen?	Standaard beleid.	✓

4. Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

4.1 Ambities

De ambities van Woningstichting de Delthe zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2015	2016	2017	2018
Beleidsplan 2015 - 2020				
Strategisch Voorraadbeleid Verkoopplan 2016 - 2025				
Strategisch Voorraadbeleid 2018				
Huurbeleid 2018				

De hoofdlijnen van de ambities van Woningstichting de Delthe zijn opgenomen in beleidsplan 2015 - 2020:

Missie

Woningstichting De Delthe wil zich inzetten om in haar werkgebied betaalbare huisvesting te bieden voor de doelgroep, door middel van zowel bouw en exploitatie van woonproducten die aan de hedendaagse en toekomstige eisen van sociale woningbouw voldoen.

Visie

Woningstichting De Delthe staat als kleinere professionele woningcorporatie dicht bij de woonconsumenten in haar werkgebied. Door de relatie en band met de bewoners, een open houding en communicatie, denkt de Delthe goed te weten wat er speelt en kunnen zij als sociale verhuurder hierdoor van optimale toegevoegde waarde zijn voor onze lokale woonconsumenten. De Delthe heeft veel aandacht voor de demografisch ontwikkelingen, o.a. krimp en willen hiervoor een bijdrage leveren om goed te kunnen anticiperen op de vraag van de toekomstige woonconsumenten door haar woningbezit waar nodig te transformeren en te herstructureren, daaronder valt ook sloop.

Doelstellingen

Om invulling te geven aan de bovenstaande missie en visie hebben we volgende doelstellingen samengevat:

- Sociaal; woningstichting De Delthe biedt betaalbare sociale huurwoningen aan, die passen bij de huidige en de toekomstige woonwens van de sociale woonconsument in het werkgebied.
- Maatschappelijk; woningstichting De Delthe levert een actieve bijdrage aan het op peil houden van de leefbaarheid in het werkgebied.
- Bedrijfseconomisch; woningstichting De Delthe geeft als financieel gezonde organisatie bedrijfseconomisch verantwoord uitvoering aan de invulling van haar sociaal economische en maatschappelijk taak.

4.2 Pluspunten ambities

Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd

Hieronder worden diverse punten weergegeven die de visitatiemethodiek als pluspunten beschouwd:

- compleetheid en onderbouwing van de ambities in relatie tot o.a. de lokale volkshuisvesting, DAEB/niet-DAEB scheiding, portefeuillestrategie, convenanten.
- de hoogte van de ambities in relatie tot de gesignaleerde lokale problematiek en de eigen mogelijkheden. De corporatie zoekt, ook bij beperkte eigen mogelijkheden, bijvoorbeeld toch zeer creatief naar verantwoorde oplossingen voor lokale opgaven.
- het actualiseren
Ambities en doelstellingen zijn regelmatig geactualiseerd.

5. Prestaties Woningstichting de Delthe

TABEL 1: Het bezit van Woningstichting de Delthe

Het bezit van Woningstichting de Delthe

# = aantal woningen	2015	2016	2017	2018
# Huurwoningen	540	537	535	535
# Onzelfstandige wooneenheden	0	0	0	0
# Intramuraal (zorgvastgoed)	-	0	0	0
# Totaal woongelegenheden	540	537	535	535
% Eengezinswoningen	100%	100%	100%	100%
% Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	0%	0%	0%	0%
% Meergezinswoningbouw met lift	0%	0%	0%	0%
% Hoogbouw	0%	0%	0%	0%
% Onzelfstandig	0%	0%	0%	0%
# Garages	11	11	11	11
# Maatschappelijk vastgoed	-2	2	2	2
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	0	0	0	0
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	0	0	0	0
# Overig bezit	-	-	-	-
# Verhuureenheden ongewogen	553	550	548	548

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017, gegevens corporatie

TABEL 2: Mutaties in het bezit van Woningstichting de Delthe

	2015	2016	2017	2018
Individueel verkocht	1	3	2	0
Collectief verkocht	0	0	0	0
Gesloopt	0	0	0	0
Nieuwbouw	0	0	0	0
Aankoop	0	0	0	0

Bronnen:
dVi 2015 t/m 2017; jaarverslag 2018

TABEL 3: Huurklassen in het bezit van Woningstichting de Delthe

	2015	2016	2017	2018
Goedkoop	105	105	105	96
Betaalbaar laag	426	424	422	431
Duur t/m lib.grens	9	8	8	8
Duur boven lib.grens	0	0	0	0
Totaal	540	537	535	535

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017; jaarverslag 2018

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling door Woningstichting de Delthe**Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)**

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot xx. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot xx. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is tot en met 2018 € 710,68.

	2015	2016	2017	2018
Aantal aangegane huurovereenkomsten	51	71	54	68
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	50 (98%)	70 (99%)	54 (100%)	68
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	0 (0%)	1 (1%)	0 (0%)	0 (0%)

Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	1 (2%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017, Oordeelsbrief Aw staatssteun 2017, gegevens corporatie

TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen door Woningstichting de Delthe

Passend toewijzen

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken.

	2015	2016	2017	2018
Aantal toewijzingen	n.v.t.	n.v.t.	54	68
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	n.v.t.	n.v.t.	54 (100%)	68 (100%)
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	Voldoet aan de norm	Voldoet aan de norm

Bronnen: dVi 2017, Oordeelsbrief Aw staatssteun 2017; jaarverslag 2018; gegevens corporatie

TABEL 6: Huurverhoging door Woningstichting de Delthe

	2015	2016	2017	2018
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (exclusief huurharmonisatie in 2014, 2015 en 2016, inclusief huurharmonisatie in 2017)	4,0%	1,9%	1,0%	2,4%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	2,68%	1%	1%	1,4%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning (DAEB)	€460	€472	€478	€ 481
Gemiddelde huurprijs in verhouding tot de maximaal redelijke huurprijs	70%	71%	72%	72%

Bronnen: dVi 2015, 2016, 2017; Aedes Benchmark 2015 – 2017; jaarverslag 2018; gegevens corporatie

TABEL 7: Huurachterstand en ontruiming door Woningstichting de Delthe

	2015	2016	2017	2018
Norm huurachterstand (%)	-	-	-	-
Huurachterstand in %	1,23%	1,25%	1,31%	1,16%
Ontruimingen n.a.v. huurachterstand	1	2	1	0

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, gegevens corporatie

TABEL 8: Leeftijd van het bezit

Per categorie in % van totaal	2015	2016	2017	2018
Vooroorlogse woningen	1%	1%	1%	1%
Jaren 45-59	11%	11%	11%	11%
Jaren 60-69	32%	32%	33%	33%
Jaren 70-79	21%	22%	21%	21%
Jaren 80-89	25%	25%	25%	25%
Jaren 90-99	1%	1%	1%	1%
Jaren 00-09	4%	3%	3%	3%
Jaren 10-19	5%	5%	5%	5%
Totaal	540	537	535	535

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017, gegevens corporatie

TABEL 9: Conditie score van het bezit

NEN-2767	2015	2016	2017	2018
1	0%	0%	0%	0%
2	0%	0%	0%	0%
3	0%	0%	0%	0%
4	0%	0%	0%	0%
5	0%	0%	0%	0%
6	0%	0%	0%	0%
Onbekend	100%	100%	100%	100%

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017, gegevens corporatie

TABEL 10: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2017	2018
Letter Onderhoud & verbetering	B	-
Instandhoudingsindex	121	-
Technische woningkwaliteit	C	C
Ervaren woningkwaliteit	B	A

Bronnen: Aedes Benchmark 2017 en 2018

TABEL 11: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2015	2016	2017	2018
Letter Huurdersoordeel	A	B	A	B
Deelscore nieuwe huurders	6,3	7,8	8,1	8,4
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	7,8	7,6	7,9	7,8
Deelscore vertrokken huurders	8,1	7,4	8,0	7,8

Bronnen: Aedes Benchmark 2015-2018

TABEL 12: Energie-index bezit Woningstichting de Delthe

Energieprestatie (woningen)	2015	2016	2017	2018
------------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Label A (EI= 0,8-1,2)	7%	7%	9%	14%
Label B (EI= 1,2-1,4)	2%	2%	1%	6%
Label C (EI= 1,4-1,8)	24%	23%	25%	28%
Label D (EI= 1,8-2,1)	17%	18%	17%	19%
Label E (EI= 2,1-2,4)	7%	8%	16%	13%
Label F (EI= 2,4-2,7)	28%	29%	25%	19%
Label G (EI > 2,7)	16%	14%	6%	3%
Onbekend	0%	0%	0%	0%
Gemiddelde energielabel	2,03	2,00	1,98	1,82

Bronnen: dVi 2015, dVi 2016; verslag bestuurlijk overleg 22-11-2018, gegevens corporatie

TABEL 13: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2015	2016	2017	2018
Letter Duurzaamheid	-	-	C	C
Deelletter energetische prestatie	-	-	C	C
Deelletter CO 2 uitstoot	C	C	-	-

Bronnen: Aedes Benchmark 2017 en 2018

TABEL 14: Toewijzingen aan statushouders

	2015	2016	2017	2018
Toewijzingen aan vergunninghouders (personen)	0	4	1	1
Toewijzingen aan vergunninghouders (woningen)	0	4	1	1

Bronnen: jaarverslag 2018